ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
ORAȘUL BICAZ
CONSILIUL LOCAL

# HOTĂRÂRE
Nr.95/25.06.2020

Privind **insușirea unui raport de evaluare si aprobarea inchirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 19 mp, aflată in domeniul public al orașului Bicaz**

Consiliul Local al Orașului Bicaz, județul Neamț, intrunit în ședință ordinară;

Analizand temeiurile juridice, respectiv prevederile:
**a**)art.108 lit.c),art.129 alin.2) lit.(c), alin 6), lit.(b) ,art.139 alin.3, lit.(g),art.196 alin.1, lit(a), art.333 alin.1si2 si alin.5 lit.(a),(b),(c),(d) din Codul administrativ adoptat prin OUG nr.57/2019,
**b)** art.2 alin.2), art.41 alin.5),art.50 alin.4), art.58, art.59, art.61, art.62 si art 70 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
**c)** art.861 alin 3, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009 cu modificarile si completarile ulterioare privind Codul Civil,

Tinand cont de referatul de aprobare inregistrat sub nr.6132/16.06.2020, prin care domnul Nicolae Sălăgean-primarul orasului Bicaz, initiaza si sustine proiectul de hotarare privind insusirea raportului de evaluare si aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unei suprafete de19 mp teren aflata in domeniul public al orasului Bicaz,

Luand act de raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, inregistrat sub nr.6133/16.06.2020 din care rezulta ca pentru suprafata de 19 mp ce se propune spre inchiriere, s-a emis Certificatul de Urbanism nr.50/16.06.2020 care reglementeaza conditiile de construire, conform PUG Oras Bicaz, urmarind dezvoltarea armonioasa din punct de vedere urbanistic, economic si social a tuturor zonelor orasului.

Vazand avizul pozitiv al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Orașului Bicaz,

In temeiul prevederilor: art. 129 si 139 alin (1), alin. 3) lit.(i) si alin 5 lit.(a), coroborat cu art.196 alin.1) lit.(a) din OUG 57/2019 privind codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1 Aproba inchirierea prin licitație publica a unei suprafete de **19 mp teren** aflata in domeniul public al UAT oraș Bicaz, indicat in tabelul si schița anexa.

Art.2 Pretul de incepere a licitatiei este de 2,6339 euro/mp/an stabilit prin raportul de evaluare al zonei.

Art.3 Își insușește documentația de atribuire anexată.

Art.4 Cu data prezentei, HCL nr 21/29.03.2007 se abrogă.

Art.5 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de catre compartimentul A.D.P.P din cadrul Serviciului Urbanism, al aparatului de specialitate al primarului Orașului Bicaz, judetul Neamț.

Art.6 Secretarul general UAT Oras Bicaz, va asigura aducerea la cunostinta publica pe pagina de internet a Primăriei Bicaz, precum si comunicarea prezentei hotărari, autoritatilor, institutiilor precum si persoanelor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Butnaru Nicu

CONTRASEMNEAZA,
pentru legalitate,
Secretar general,
Vătavu Laura -Valentina

Cvorum necesar adoptării, conform art.139 alin.3 lit.(g) din OUG 57/2019- **majoritatea absoluta**

Prezenta hotărâre a fost adoptată in ședință ordinară, cu 14 voturi pentru , 0 voturi impotriva, 0 abtineri, din totalul de 14 consilieri locali participanti, 15 consilieri in functie si 15 consilieri potrivit ordinului prefectului.

**Anexă la H.C.L.** **din 25.06.2020**

# TABEL NOMINAL

**privind însusirea unui raport de evaluare si aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren aflată în domeniul public al orașului Bicaz**

| Nr. crt. | Denumire solicitant | Suprafața solicitată -m.p- | Adresa terenului | Destinația | Durata închirerii -ani- | Prețul propus pentru pornirea licitatiei |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | S.C. IOANINA COMPROD S.R.L. Baciu Viorica | 4<br>15<br>**19** | Intravilan Bicaz, Aleea Teilor, Pct. «Langa Bl. 19» Oraș Bicaz | AMENAJARE TERASĂ | 5 | 2.6339 euro/m.p./an |

**Întocmit,**
**Nemțeanu Albertina Elena**

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
PRIMARUL ORAŞULUI BICAZ
Nr. 6089 din 15.06.2020

F.6
(pag.1)

# CERTIFICAT DE URBANISM

## Nr. 50 din 16.06.2020

ÎN SCOPUL :*** **ÎNCHIRIERE TEREN ÎN SCOPUL- AMPLASARE TERASĂ*****

Ca urmare a cererii adresate de[1] **BACIU VIORICA, CNP 2630420270010,** cu domiciliul în judeţul Neamț, str. Capșa, nr. 3, bl. -, sc. -, et.-, ap.-, cod poștal 615100, Oraș Bicaz, telefon/fax: 0742767441, reprezentantă a **S.C. IOANINA COM PROD S.R.L.**, CUI 8988337- înregistrată la nr. **6089** din **15.06.2020,**

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **Neamţ**, orașul **Bicaz**, cod poștal 615100, **Aleea Teilor,** nr. -, sau identificat prin[1] **plan situatie anexat**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **9/1997,** faza **P.U.G.**, aprobat prin H.C.L. Bicaz nr. **41/2000**, actualizat prin aprobarea H.C.L. Bicaz nr. **8/2019.** În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

## SE CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenurile în suprafață de 4 mp și 15 mp (total 19 mp) -vicinale Aleii Teilor, se regăsesc în domeniul public al Orașului Bicaz conform HCL Bicaz nr. 149/19.08.1999 -Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Bicaz, actuaizat prin HCL 129/31.10.2019 – poziția nr. 152. Acestea nu se află în arii naturale protejate sau în zona de protectie a monumentelor istorice.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Terenurile în suprafață de 4 mp și 15 mp (total 19 mp) -vicinale Aleii Teilor, fac parte din UTR nr. 2 -Cartier Mărceni, zona rezidențială cu P+4 nivele și funcțiuni complementare. Categoria de folosință a terenuluicurți construcții. Zona beneficiază de infrastructură tehnico edilitară: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan.
Zona de impozitare – B.

---

1) Date de identificare a imobilului

## 3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MDLR nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii, modificate și completate, cu respectarea RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, a PUG și RLU aprobate prin HCL Bicaz nr. 41/2000 și a Codului Civil.

## 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

În prezent, este în curs de avizare documentația faza P.U.G. nr. 479/2009. Conform acestei documentații, terenul face parte din UTR 1a – zona centrala, subzona IS- institutii publice si servicii,

IS. a) Definirea zonei

□ Zona ocupată de instituţiile publice şi serviciile de interes general aferente acestora.

IS. b) Funcţiunea dominantă a zonei

□ Instituţii publice şi servicii de interes general.

IS. c) Tipurile de subzone funcţionale

□ culte

□ administraţie

□ sanitare

□ învăţământ

□ comerciale

□ prestări servicii

□ turism

IS. d) Funcţiunile complementare admise ale zonei

□ Locuirea

□ Activităţi economice nepoluante

□ Spaţii verzi amenajate

□ Accese pietonale şi carosabile

□ Reţele tehnico-edilitare

□ Recreere

□ Agrement

IS. e) Utilizările permise

□ Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.

IS. f) Utilizări permise cu condiţii

□ Se pot asocia construcţii şi amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcţii de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).

IS. g) Interdicţii temporare:

□ Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.

□ Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;

□ Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.

□ Pentru zonele centrale se aplică prevederile specifice prevăzute în Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

IS. h) Interdicţiile permanente:

□ Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.

□ Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

□ Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.

□ Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

□ în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.

□ Se interzice amplasarea fermelor agricole şi a unităţilor mari de producţie în cadrul U.T.R. 1 a.

IS. i)Amplasarea în interiorul parcelei

□ Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.

□ Orice construcţii, lucrări sau plantaţii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanţe minime de 60 de cm faţă de linia de hotar, în situaţia în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

□ Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine.

□ Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

□ Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.

□ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

IS. j) Amplasarea faţă de drumurile publice

□ Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:

- (DN) - Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minim 26 m

(Distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))

- Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului;

□ Clădirile cu funcţiuni de interes public, mai ales cele comerciale şi cele pentru alimentaţie publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu şi aliniat la trotuar.

□ Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spaţiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituţia respectivă.

IS. k) Accese carosabile şi pietonale

□ Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto şi pietonal.

IS. l) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente

□ Autorizarea construcţiei obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la reţelele tehnico-edilitare existente.

□ Platforma pentru gunoi va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

IS. m) Realizarea de reţele tehnico-edilitare

□ Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

IS. n) Înălţimea construcţiilor

□ Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.

□ Se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

IS. o) Aspectul exterior al construcţiilor

□ Nu se autorizează construcţiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.

□ Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.

□ Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.

□ Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.

□ Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive.

□ Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă.

□ Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.

IS. p) Procentul de ocupare al terenului

□ P.O.T. - ul maxim va fi de 70%.

IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. - coeficientul de utilizare al terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., poate fi:

□ 2,8 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfăşurată a clădirii, formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor).

□ 2,1 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+1E+(M).

□ 1,4 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+(M).

IS. r) Parcaje

□ Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu şi pentru persoanele care frecventează instituţia/unitatea respectivă.

□ Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.

IS. s) Spaţii verzi şi plantate

□ Vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

IS. t) Împrejmuiri

□ Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.

□ Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.

□ Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

□ Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4], pentru:

## *** ÎNCHIRIERE TEREN ÎN SCOPUL- AMPLASARE TERASĂ ***

[4] scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.**

## 4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:**

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI NEAMŢ, P-ţa 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamţ

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice

**5. . CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

a) **certificatul de urbanism (copie) ;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentaţia tehnică – D.T.**, după caz (2 exemplare originale) :

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism**

*d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura*(copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ canalizare pluviala

Alte avize/acorduri:
☐ Aviz de săpătură, emis de Primăria orașului Bicaz.

- **consultarea/acordul serviciului urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei orașului Bicaz cu privire la tipul, forma și culoarea materialelor folosite.**

*d.2. avize şi acorduri privind:*

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

*d.3. avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora*(copie) :

*d.4. studii de specialitate* (1 exemplar original) :

☐ studiu geotehnic
☐ proiect instalaţii interioare (termice, sanitare, electrice)

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului(copie) - nu este cazul**

f) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) :**

Taxa formular AC . – nu este cazul.
Taxa Autorizaţie construire / desfiinţare – nu este cazul.

Prezentul certificate de urbanism are valabilitate 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**
**Nicolae Sălăgean**

ROMÂNIA ORAȘUL BICAZ 2 JUDEȚUL NEAMȚ

**SECRETAR GENERAL,**
**Laura-Valentina Vătavu**

**ARHITECT ŞEF ****),**
**Raluca Verdeș**

Întocmit,
Raluca Verdeș

Achitat taxa de: **22** lei, conform chitanţei nr. **0007170** din **15.06.2020**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

**SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA**
**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

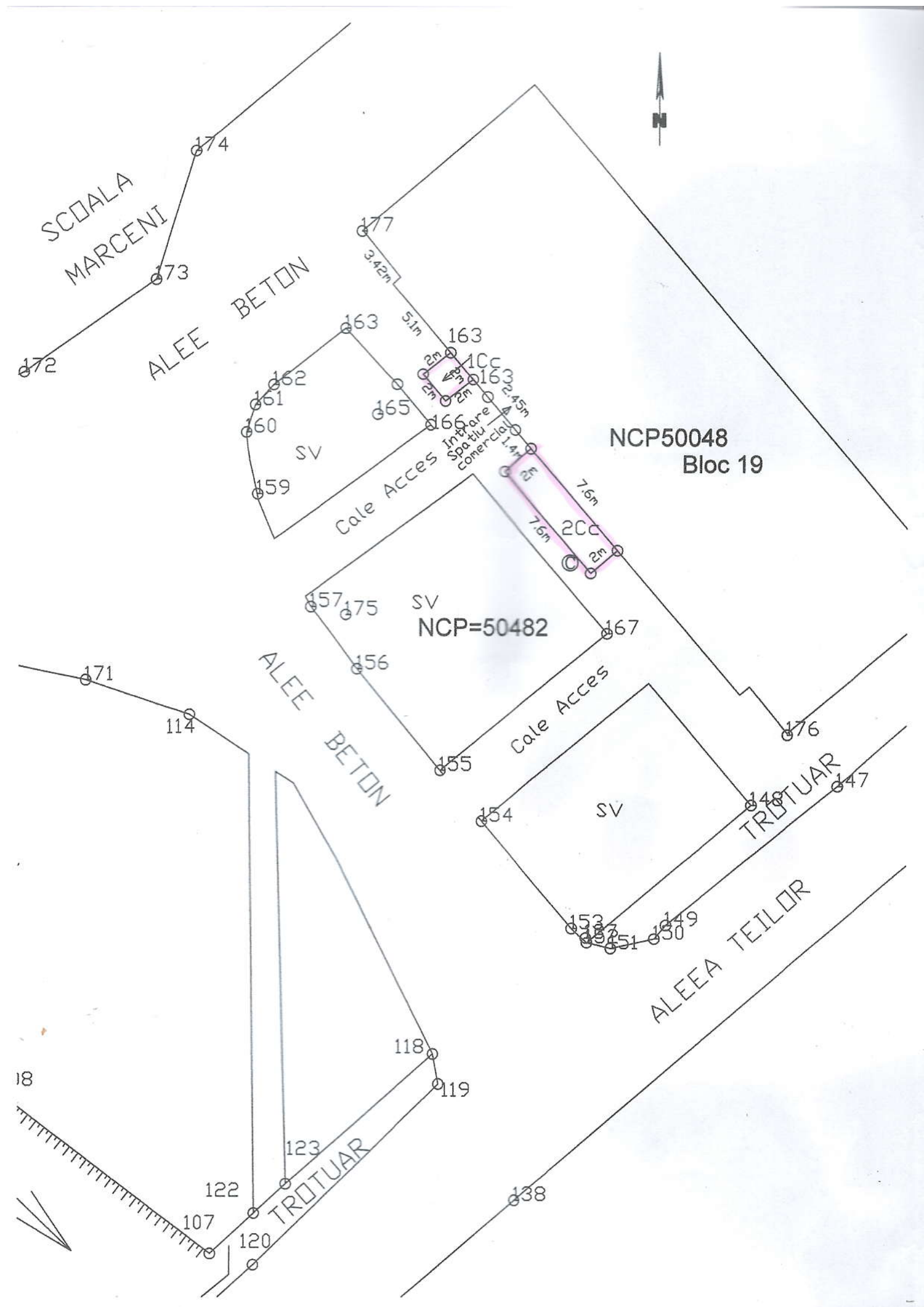
**PRIMAR,** **SECRETAR GENERAL,**

L.S. **ARHITECT ŞEF,**

Data prelungirii valabilităţii: .....

Achitat taxă de: ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poştă.


SCOALA MARCENI
ALEE BETON
ALEE BETON
Cale Acces
Cale Acces
TROTUAR
TROTUAR
ALEEA TEILOR
NCP50048
Bloc 19
NCP=50482
SV
SV
SV
1Cc
2Cc
Intrare Spatiu Comercial
3.42m
5.1m
2.45m
1.4m
7.6m
7.6m
2m
2m
2m
2m
2m
2m
172
173
174
171
114
107
120
122
123
118
119
138
155
156
157
175
159
160
161
162
163
165
166
167
176
154
153
151
150
149
148
147

Anexa 1.35

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 200

| Nr. Cadastral | Suprafata măsurată a imobilului (m.p.) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| | 19 | Intravilan Bicaz Aleea Teilor Punct'Langa Bl.19" Oras Bicaz Jud. Neamț |

| Nr. Cartea Funciară | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
|---|---|
| | **Bicaz** |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. Parcelă | Categorie de folosinţă | Suprafaţa (m.p.) | Menţiuni |
| 1 | Cc | 4 | Teren curti constructii delimitat prin constructie si limita conventionala |
| 2 | Cc | 15 | |
| **Total** | | **19** | |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatie | Suprafata construită la sol (m.p.) | Menţiuni |
|---|---|---|---|
| | **Total** | | |

Suprafata totala masurata a imobilului= 19m.p.
Suprafata din act = m.p.

| Executant : **I.I. HÂRŢAN C. Cătălin** | Inspector : |
|---|---|
| Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren | Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral |
| Semnătura şi ştampila | |
| Data **31.05.2020** | Data..... |

Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-NT-F Nr. 0007
CĂTĂLIN - NARCIS HÂRŢAN
CATEGORIA B

JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 50 din 16.06.2020
Arhitect șef

Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimaţia 11760
Autorizat de către Ministerul Justiţiei
nr.15018072014 Seria 670714103313062014

C.I.F. 29271466, str. Roşiori nr.2, Mun. Iaşi, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 38/15.06.2020

# Raport de evaluare

## Teren intravilan cu suprafaţa de 19 mp, punct "Bloc 19" din suprafața de 160 mp teren vicinal (trotuar pavaj) str. Aleea Teilor, Orașul Bicaz, jud. Neamț



**Proprietar: Orașul Bicaz (Domeniul Public)**

**Beneficiar: Orașul Bicaz**

**Data raportului de evaluare: 15.06.2020**

**Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)**

**Către: Orașul Bicaz**

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:
**Teren intravilan cu suprafața de 19 mp din terenul cu suprafața de 160mp teren vicinal (trotuar tip platforma pavaj) str. Aleea Teilor, punct "bloc 19", înregistrat în Domeniul Public al Orașului Bicaz.**

Data evaluării: **15.06.2020**
Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru concesionare.**
Curs valutar BNR: **4,8340 lei/€**
Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziție
Documentația cadastrală: plan de încadrare și amplasament, întocmit de către ing. Hîrțan Cătălin.
Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
-

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan cu suprafața de 19 mp, punct "bloc19" teren vicinal str. Aleea Teilor, Orașul Bicaz) este de:

$$V_{teren+trotuar} = 186,3 \text{ lei/mp } (38,5 \text{ €/mp}),$$

$$V_{concesiune\ minima} = 12,7458 \text{ lei/mp/an } (2,6339 \text{ €/mp/an})$$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

**Ing. Ionuț Costin**



**Nr. 6.132 din 16.06.2020**

**REFERAT DE APROBARE**
**privind însusirea unui raport de evaluare si aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz**

19 mp.

**Nicolae SĂLĂGEAN,** primar al oraşului Bicaz;

Văzând solicitarea doamnei Baciu Viorica, administrator a S.C. IOANINA COMPROD S.R.L., înregistrată la Primăria oraşului Bicaz cu nr. 5.007 din 15.05.2020, privind închirerea unei suprafeţe de teren, din domeniul public al oraşului Bicaz, în scopul AMENAJĂRII UNEI TERASE.

Pentru suprafaţa de teren care se propune a se închiria s-a emis Certificatul de urbanism nr. 50 din 16.06.2020, care reglementează condiţiile de amenajare terasă, conform P.U.G. oras Bicaz.

Urmărind dezvoltarea armonioasă din punct de vedere urbanistic, economic şi social a tuturor zonelor oraşului;

În conformitate cu art. 129, alin. 2, lit. c) ; alin. 6, lit. b); art. 139, alin. 3) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019;

Propun Consiliului Local adoptarea unei hotărâri privind însusirea unui raport de evaluare si si aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz, aşa cum este menţionată în tabelul anexat raportului compartimentului de specialitate.

**PRIMAR,**
**SĂLĂGEAN NICOLAE**

**Nr. 6.133 din 16.06.2020**

# RAPORT DE SPECIALITATE

**privind însusirea unui raport de evaluare si aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz**

**Temeiul de fapt:**

Analizând proiectul de hotarare privind însusirea unui raport de evaluare şi aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz;

Văzând solicitarea doamnei Baciu Viorica, administrator a S.C. IOANINA COMPROD S.R.L., înregistrată la Primăria oraşului Bicaz cu nr. 5.007 din 15.05.2020, privind închirerea unei suprafeţe de teren, din domeniul public al oraşului Bicaz, în scopul AMENAJĂRII UNEI TERASE.

Pentru suprafaţa de teren care se propune a se închiria s-a emis Certificatul de urbanism nr. 50 din 16.06.2020, care reglementează condiţiile de construire, conform P.U.G. oras Bicaz.

Cu data prezentei, H.C.L. nr. 21/29.03.2007 se abroga.

Urmărind dezvoltarea armonioasă din punct de vedere urbanistic, economic şi social a tuturor zonelor oraşului;

**Temei legal:**

În conformitate cu prevederile art. 108, lit. „c", art. 129, alin. 2, lit. "c" şi alin. 6, lit. „b", ale art. 139, alin. 3, lit. „g", art. 196, alin. 1, lit. „a", precum şi ale art. art. 333, ali. 1, 2, şi alin. 5, lit. "a", "b", "c" şi "d" din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019

Apreciez că proiectul de hotărâre privind însusirea unui raport de evaluare şi aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz, iniţiat de Primarul Oraşului, poate fi supus dezbaterii Consiliului Local.

**Întocmit,**
**NEMŢEANU ALBERTINA**

Nr 120 / 15.05.2020

Către Primăria Orașului Bicaz
Atenția d-nei primar

PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ
INTRARE NR. 1007
ZI 15 LUNA 05 AN 20

Subsemnata Baciu Viorica, administrator la SC. IOANINA COMPROS SRL Bicaz vin prin prezenta a vă ruga concesionarea unei suprafețe de 36 m² în fața spațiului comercial situat în str. Alecu Ienăchiță nr. 19 pentru a mă desfășura activitatea ca ferească a vând în vedere reglementările actuale.

Vă mulțumesc.

Administrator
Baciu Viorica

15.05.2020.

SOCIETATEA COMERCIALĂ IOANINA COMPROS S.R.L. BICAZ-NEAMȚ CUI 8988337

**STUDIU DE OPORTUNITATE**
**privind însusirea unui raport de evaluare si aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren aflată în domeniul public al oraşului Bicaz**

**1) Date privind persoana juridică – proprietarul terenului:**

Oraşul Bicaz, persoană juridică română de drept public, prin autoritatea deliberativă Consiliul Local Bicaz, cu sediul în str. Barajului, nr. 4.

**2) Titlul juridic:**

Terenul supus aprobării în vederea închirierii prin licitaţie publică face parte din inventarul domeniului public al oraşului Bicaz, conform H.C.L. 149 din 19.08.1999, atestat prin H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare

**3) Motivele care justifică închirierea:**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează oraşului stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor, a vânzărilor.

**3.1. Motivaţia pt. componenta legislativă:**

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c" din Ordonanţa de urgenţă Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora Consiliul local hotărăşte ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;
- prevederile H.C.L. Bicaz nr. 41/2000 prin care a fost aprobat P.U.G.;

**3.2. Motivaţia pentru componenta financiară:**

Principalele avantaje ale închirierii imobilelor sunt următoarele:

- chiriaşul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreţinerea şi exploatarea a terenului închiriat;
- chiriaşul va achita autorităţii, în contravaloarea terenului închiriat, o chirie stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriaşului (inclusiv cele de mediu).

**3.3. Motivaţia pentru componenta de mediu:**

Chiriaşul va avea obligaţia, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.

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

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

**4) Date privind bunul ce se închiriază:**

Imobilul, în suprafaţă de 19 m.p., este teren vicinal Aleii Teilor, situat în intravilan Bicaz, Aleea Teilor, pct. «Langa Bl. 19», oraş Bicaz.

**5) Preţul de închiriere:**

Preţul de închiriere pentru terenul mai sus menţionat este determinat printr-un raport de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat şi este specificat în tabelul anexat referatului de specialitate;

**6) Metoda de închiriere** – licitaţie publică deschisă

**Întocmit,**
**NEMŢEANU ALBERTINA**

# DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru închirierea unor teren din
domeniul public al oarsului Bicaz

**LISTA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE**

— Fișa de date a procedurii
— Caietul de sarcini
Contract cadru de închiriere
— Formulare și modele de documente

ORASUL
BICAZ

APROBAT
PRIMAR
SĂLĂGEAN NICOLAE

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI
VĂTAVU LAURA-VALENTINA

# FIŞA DE DATE A PROCEDURII

## Cap. I. INTRODUCERE

**Autoritatea contractantă este:**

| ORASUL BICAZ | Primar SĂLĂGEAN NICOLAE |
|---|---|
| Adresa:<br>Str. Barajului, nr. 4 | Codul postal: 610101 |
| Oraşul: BICAZ<br>Tara: ROMANIA | Codul de identificare fiscală:2614392 |
| Telefon: 0233/254.310 | Fax: 0233/254.530 |

Prezentele instrucţiuni au caracter obligatoriu, iar nerespectarea lor de către ofertanţi atrage după sine descalificarea automată a ofertei.

Ofertanţii interesaţi în a participa la licitaţia publică pentru închirierea terenului situat în Bicaz, str. Pietei, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice privind închirierea bunurilor imobile aparţinând oraşului, vor depune la sediul primariei, reprezentat prin organizatorul licitaţiei, cu sediul în Bicaz, str. Barajului, nr. 4, până la data de_____ ora documentele reprezentând optiunea ofertantului pentru terenul nominalizat în vederea închirierii.

Oferta şi documentele care o însoţesc se vor întocmi şi depune în conformitate cu prezentele, instrucţiuni. Organizatorul licitaţiei are dreptul să respingă documentele care nu respectă prevederile acestor instrucţiuni

## Cap. II. PROCEDURA APLICATĂ

Licitaţia, organizată pentru închirierea terenului aparţinând domeniului public al orasului Bicaz, este publică.

Licitaţia se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitatie sunt cel puţin 2 oferte valabile.

## Cap. III. LEGISLATIA APLICABILĂ

**1.** Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. 57 din 3 iulie 2019

**2.** Hotărârea Consiliului Local nr. 20 din 30.01.2020, privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice privind închirierea bunurilor - imobile aparţinând oraşului Bicaz

## Cap. IV. CALIFICAREA OFERTANŢILOR

Ofertanţii trebuie să parcurgă două etape: eligibilitatea şi valabilitatea ofertelor.

### 1. Eligibilitatea (documente aflate în plicul exterior)

Pentru a fi eligibilă oferta trebuie să conţină următoarele:

a. Fişă cu informaţii privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroşări ştersături sau modificări Formularul 3;

b. Declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări ştersături sau modificări Formularul 2

c. Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului;

d. Acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentaţiei de atribuire;

e. Documentele prevăzute în Formularul 5;

f. Plicul interior care conţine oferta propriu-zisă Formularul 4.

### 2 Valabilitatea ofertei propriu-zise (din plicul interior)

Pentru a fi valabilă oferta trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a. Oferta şi documentele care o însoţesc trebuie sa fie redactate în limba romană;

b. Documentele suport emise de instituţii acreditate altele de cât cele române vor fi însoţite de o traducere legalizată;

c. Ofertantul are obligaţia de a menţine oferta valabilă 120 de zile;

d. Oferta semnată, va fi depusă într-un exemplar original;

e. Oferta financiară reprezintă chiria propusă şi trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini.

### 3. Garanţia pentru participare — contravaloarea a două chirii lunare

Garanţia de participare la licitaţie si chitanţa doveditoare a achitării contravalorii documentaţiei de atribuire sunt valabile la o singură licitaţie.

Ofertanţilor declaraţi necâştigători li se restituie garanţia de participare după ce s-a realizat infomarea prevăzută la Cap. VI, punctul 18, la cererea formulată de ofertant si aprobată de către organizatorul licitaţiei. Contravaloarea documentaţiei de atribuire si a taxei de participare nu se restituie.

Ofertantul trebuie să constituie garanţia pentru participare în maniera, cuantumul şi pentru perioada de valabilitate precizate mai jos:

a. Cuantumul garanţiei de participare este obligatore si se stabileste la nivelul a doua chirii.

b. Perioada de valabilitate a garanţiei pentru participare: 120 de zile;

c. Maniera de constituire a garanţiei pentru participare

-în contul Primăriei Orașului Bicaz nr. RO66TREZ4945006XXX000058 deschis la Trezoreria Bicaz;

-în numerar la casieria Primăriei Orașului Bicaz.

Garanția de participare la licitație se pierde, fiind reținută cu titlu de daune si interese, in următoarele cazuri:

a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
b) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;
c) ofertantul își revocă oferta, după adjudecare;
d) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului.

**4. Oferta**

Ofertantul va întocmi și va depune o propunere financiară care trebuie sa contina chiria propusa si care trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini, fiind completat Formularul 4

## Cap. V. PREZENTAREA OFERTEI

**l. Data limită și modalitatea de depunere a ofertelor.**

a) Adresa la care se depune oferta: Registratura Primăriei Orașului Bicaz, Str. Barajului, Nr. 4, Cod poștal 615100

b) Data limită pentru depunerea ofertei este: _____, ora_____

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunțul sau în invitația de participare. Indiferent de modalitatea de depunere a ofertei, ofertantul își asumă toate riscurile transmiterii ofertei, inclusiv situația de forță majoră.

**2. Modul de prezentare**

a) Ofertantul trebuie să prezinte oferta în două exemplare, un exemplar al ofertei financiare și al documentelor care o însoțesc, în original cu excepția Certificatului de înregistrare și al actului constitutiv și un exemplar în copie;

b) Originalul trebuie să fie tipărit sau scris cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați, corespunzător să angajeze ofertantul în procedura de atribuire a contractului. În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens, documentele respective trebuie să fie semnate și parafate în conformitate cu prevederile legale;

c) Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana/persoanele autorizat/autorizate să semneze oferta.

În cazul în care, din motive obiective justificate, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituții/organisme oficiale, Comisia de Evaluare va solicita ofertantului să demonstreze validitatea copiilor prezentate.

**3. Sigilarea și marcarea ofertei**:

a) Oferta va fi depusă legată și sigilată în conformitate cu Figura 1. Toate paginile trebuie să fie numerotate consecutiv.

**Pe plicul exterior sigilat se vor menționa doar informațiile următoare**:

- Terenul solicitat pentru închiriere
- Numele și adresa Autorității de Contractare
- Inscripția "A nu se deschide înainte de data_____ora _____.

**În cadrul plicului exterior se vor include:**

a) "Documente de calificare" — (conform Folmularul 5)

b) "Plicul interior", sigilat, pe care se scrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicul interior va conține "Propunerea financiară' Formularul 4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

**Figura1:**

| |
|---|
| "PLICUL EXTERIOR"<br>însoțit de<br>Scrisoarea de înaintare - Formular 1<br>cuprinzând<br>"Documentele de Calificare - Formular 5" |
| "PLIC INTERIOR"<br>cuprinzând<br>" Propunerea financiară - Formularul 4" |

## Cap. VI. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Licitația publică este organizată în conformitate cu prevederile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor imobile aparținând orașului.

2. La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în Romania sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

3. Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

4. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte comisia de evaluare întocmește un proces verbal, semnat de către toți membrii comisiei si eventualul ofertant, în care se menționează că nu sunt îndeplinite condițiile necesare derulării licitației. În aceste condiții autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

5. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

a. ofertele sunt redactate în limba română;

b. ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora

c. pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

## Cap. VII. DESCHIDEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR

1. Deschiderea ofertelor

Data, ora şi locul deschiderii ofertelor: Data_____ ora _____, biroul U.A.T. din cadrul Primăriei oraşului Bicaz, str. Barajului, nr. 4

2. Evaluarea ofertelor:

a) Evaluarea ofertelor şi, în urma acestei evaluări, stabilirea ofertei câştigătoare. sc realizează de către Comisia de Evaluare, prin luarea în considerare a conformităţii ofertei precum şi a criteriului pentru atribuirea contractului de închiriere.

b) Doar ofertele calificate ca fiind corespunzătoare (adică ofertele care îndeplinesc cerinţele de eligibilitate şi criteriile de valabilitate) vor fi evaluate pe baza criteriilor indicate la pct. 3.

Licitaţia se desfăşoară numai în cazul existenţei a cel puţin 2 opţiuni calificate, în caz contrar licitaţia amânându-se.

3. Criteriile aplicate pentru atribuirea contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei — 40% = 40 puncte;

b) capacitatea economico-financiara a ofertanţilor -20%=20 puncte

c) protecţia mediului înconjurator — 20% = 20 puncte;

d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat — 20% = 20 puncte;

*(1) Documente specifice*

a) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. a)

- Oferta financiară Formularul 4.

b) pentru criteriul capacitatea economico-financiara a ofertanţilor

- Evolutia cifrei de afaceri in ultimii trei ani

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

- Declaraţie pe propria răspundere

d) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. d)

- dovada deţinerii în proprietate, închiriere sau orice altă formă de locaţiune a unui spaţiu care deserveşte terasa.

*(2) Algoritmul de calcul al punctajului în baza criteriilor de atribuire*:

a) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. a)

Punctajul Pc se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat C (max) se acordă punctajul maxim Pc(max) —40 pct.;
- Pentru celelalte chirii ofertate punctajul Pc se calculează proporţional, astfel: Pc(curent) = C (curentă)/ C(max) X 40 pct.

b) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. b)

Punctajul se acordă astfel:

- Ofertantul care prezintă Declaraţia i se acordă 20 puncte
- Ofertantul care nu prezintă Declaraţia nu i se acordă puncte;

c) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. c)

Punctajul se acordă astfel:

- Pentru cea mai mică distanţă măsurată de la spaţiul ce deserveşte terasa, până la amplasamentul terasei, se acordă punctajul maxim respectiv 20 pct.

- Pentru celălalte distanțe măsurate de la spațiul ce deservește terasa, până la amplasamentul terasei și care îndeplinesc condițiile impuse de acest criteriu, punctajul se calculează astfel:

  Punctaj n=cea mai mică distanță măsurată/distanța efectivă măsurată n x 20 pct.

d) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 3 lit. d)

Punctajul se acordă astfel:

- Pentru o evoluție ascendentă 20 pct.
- Pentru o evoluție descendentă nu i se acordă puncte

4. Stabilirea ofertei câștigătoare și comunicarea rezultatului licitației:

a) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

b) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în ftlncție 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.

c) După licitație, procesele verbale, raportul întocmit de comisia de evaluare, ca și documentele prezentate de ofertanți vor fi păstrate, de către acesta, în arhivele Primăriei Orasului Bicaz.

d) În termen de 3 zile de la data primirii raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

e) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

f) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

g) În cadrul comunicării autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

## Cap. VIII. INCHEIEREA/NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzută la Cap. VII, pct. 4, lit. e.

2. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat. potrivit specificului acestuia.

3. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

4. Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de l a data constituirii garanției de bună execuție.

6. Neîncheierea contractului conform prevederilor prezentului regulament poate atrage plata daunelor-interese echivalentul garanției de participare, de, către partea în culpă.

acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

6. Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

7. Comisia de evaluare respinge participarea la licitație a solicitantului care se află în una dintre următoarele situații:

a. nu îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b. are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificate fiscală nu sunt in termenul de valabilitate la data licitației;

c. se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind prevenirea insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat Registrul Comerțului;

8. După analiza documentelor de eligibilitate aflate în plicul exterior comisia de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

9. În cazul în care nu sunt cel putin două oferte care întrunesc condițiile de eligibilitate se demarează anularea procedurii și organizarea unei noi licitații.

10. Dacă cel puțin două oferte întrunesc condițiile de eligibilitate, se trece la deschiderea plicurilor interioare, care conțin oferta propriu-zisă și au înscris numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

11. Se analizează ofertele dacă îndeplinesc condițiile de valabilitate:

a) Oferta să fie redactată in limba romană;

b) Documentele suport emise de instituții acreditate altele de cât cele române vor fi însoțite de o traducere legalizată;

c) Oferta financiară reprezintă chiria propusă și trebuie sa fie peste valoarea chiriei minime impuse prin caietul de sarcini și să fie valabilă minim 120 de zile;

Oferta semnată, va fi depusă în doua exemplare, un exemplar în original si unul copie.

12. Secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal, semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți, în care menționează oftrtele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă.

13. În tennen de 4 (patru) zile lucrătoare de la data licitației autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivul excluderii.

14. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, conform capitol VII, punct 3.

15. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați 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.

16. După stabilirea punctajelor se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de evaluare, tipul si obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, -oferta câștigătoare si

ofertele necâștigătoare, termenul de încheiere a contractului de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți.

17. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, dar numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. 18.

18. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. In cadrul acestei comunicări se va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate si ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei lespective.

19. In 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.

20. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, cu excepția alin. 17, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului, în acest sens se consideră afectată procedura în cazul în care sunt îndeplinite in mod cumulativ următoarele conditii:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea următoarelor principii:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a inf aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de că a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie sa corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaş în condițiile legii. ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a)

21. Încălcarea prevederilor alin. 20. privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

22. 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.

7. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
8. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea cont licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.
9. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul precu după adjudecare de către ofertantul câştigător au ca efect reţinerea garanţiei de p daune interese.
10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
11. În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. 10., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 8.
12. În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

## Cap. IX. PRECIZĂRI

Legat de opţiunile depuse de ofertanţi se fac următoarele precizări:
1. Oferta (opţiunea) reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederea participării la licitaţie.
2. Oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele care o alcătuiesc.
3. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a semna contractul de închiriere a suprafeţei de teren/spaţiu.
4. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării şi prezentării ofertei sale.
5. La analizarea ofertei şi a documentelor depuse se vor avea în vedere criteriile de selecţie prezentate în Fişa de date.
6. Organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin oferta prezentata, una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei.
7. Ofertele aflate sub valoarea chiriei minime de închiriere vor fi excluse de la licitaţie.
8. Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere pană la data limită sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

## Cap. X. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Acţiunea în justiţie se poate introduce la Secţia de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamţ, Piatra Neamţ, B-dul Decebal, nr. 5, telefon: 0233/212717, fax: 0233/232363, e-mail: tr-neamt@just.ro

**Întocmit,**
**NEMŢEANU ALBERTINA**

# CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui teren din domeniul public al orasului Bicaz,
vicinal Aleii Teilor, situat în intravilan Bicaz, Aleea Teilor, Pct. «Langa Bl. 19», Oras Bicaz

## I. Definirea obiectului supus închirierii

Terenul supus închirierii, în suprafață de 19 m.p. vicinal Aleii Teilor, situat în intravilan Bicaz, Aleea Teilor, Pct. «Langa Bl. 19», Oras Bicaz, identificat conform planului de situație anexat la Certificatul de urbanism nr. 50 din 16.06.2020, în scopul «AMENAJARE TERASĂ »

Certificatul de urbanism nr. 50 din 16.06.2020, defineşte REGIMUL JURIDIC, REGIMUL ECONOMIC ŞI REGIMUL TEHNIC, al terenului mai sus mentionat.

## II. Motivația inchirierii:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar şi social care impun închirierea bunuri imobile sunt următoarele:

### Codul Civil:

Art.1.777 "Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se oblige sa asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă în schimbul unui preț, denumit chirie".

Art. 1.781 "încheierea contractului de locațiune. Contractul de locațiune se: consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului şi prețului".

### O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Art. 108 "Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc, in conditiile prevazute in partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, local sau judetean, dupa caz, sa fie:" lit. c) "închiriate";

Art. 129 alin. (2) "Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii:" lit. c) "atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului";

Art. 129 alin. (6) "În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local: lit. a) "hotaraste darea in administrare, concesionarea, inchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii";

Art. 139 alin. (3) "Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local: " lit. g) "hotărârile privind administrarea patrimoniului";

Art. 196 alin. (1) "În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: " lit. a) "consiliul local şi consiliul județean adoptă hotărâri";

Art.297 alin. (1) "Autoritătile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:" lit. c) "închirierea"

**Hotărârea Consiliului Local nr. 20 din 30.01.2020**, privind organizarea şi desfăşurarea licitațiilor publice privind închirierea bunurilor - imobile aparținând orașului Bicaz.

## III. Durata închirierii

Art.1. Durata închirierii este pentru o perioada de 5 ani cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, dacă părțile nu își exprimă intenția de neprelungire a contractului de închiriere, pentru o perioadă egală cu cea de valabilitate a acestuia, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- achitarea la zi a obligațiilor contractuale;
- nedenunțarea contractului de către una dintre părți;

Dacă termenul de valabilitate a contractului expiră și chiriașul nu și-a achitat până la acest termen obligațiile financiare asumate prin contract, atunci contractul nu va fi prelungit. După încetarea contractului, chiriașul rămâne obligat să plătească contravaloarea chiriei nechitate, a majorărilor de întârziere calculate, să predea terenul în baza unui proces verbal de predare primire amplasament. Neîndeplinirea obligațiilor menționate de către chirias în termen de 30 de zile de la data încetării contractului atrage după sine predarea terenului catre autoritatea administrației publice locale și sesizarea instanței de judecată competenta in vederea executării silite

## IV. Elementele de preț

Art. 1. Tariful minim de închiriere, este de 2,6339 euro/m.p./an, conform unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator autorizat.

Art. 2. Tariful de închiriere cu care s-a adjudecat licitația va fi înscris în contractul închiriere și va fi actualizat conform prevederilor Hotărârilor Consiliului Local pentru menținerea echilibrului financiar a închirierii.

Art. 3. Obligația de plată se va actualiza anual prin indexare cu rata anuală de inflație pentru anul precedent comunicată de Comisia Națională de Statistică. Acestea vor fi aduse la cunostinta publică de proprietar prin mass-media locală și pe pagina de internet proprie, chiriașul obligându-se să și le însușească.

Art. 4. Modul de achitare a chiriei și clauzele pentru nerespectarea bligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de închiriere.

Art. 5. Plata chiriei începe de la semnarea contractului de închirere.

## V. Cuantumul și natura garanțiilor

Art.1. Garanția pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față, de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de inchirere.

Cuantumul garanției de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii

Garanția de participare se poate exprima în lei și se constituie prin depunerea unor sume de bani la casșeria șau în contul autorității administrației publice locale,

Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;

b) când ofertantul își revocă oferta, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;

c) ofertantul își revocă oferta, după adjudecare;

d) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului.

Art.2. Pentru ofertantul cu oferta necâștigătoare, garanția de participare se restituie de către autoritatea administratiei publice locale, cât mai repede posibil, dar nu mai târziu de 15 zile lucratoare de la data desfășurării licitației publice deschise.

## VI. Condiții de mediu

Chiriasul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și are obligația de a obtine toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

## VII. Drepturile si obligațiile părților

Proprietarul are dreptul:

- să urmărească prin împuterniciții săi modul de respectare de către chiriaș a clauzelor contractului de închiriere: să verifice respectarea de către chiriaș a suprafeței închiriate;
- să rezilieze contractul de închiriere, fără nici o răscumpărare, dacă chiriașul nu respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației;
- să modifice unilateral contractul de închiriere pentru cazuri de interes sau utilitate publică națională sau locală;
- să încaseze integral și la timp chiria convenită prin contrat, în caz contrat să pretinda plata penalităților de întârziere, conform legislatiei in vigoare.
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, în caz contrar, să restituie garanția la încetarea contractului
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fara a stânjeni folosința bunului, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Proprietarul se obligă:

- să predea bunul pe bază de proces verbal în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției;
- să asigure folosința netulburată a terenului conform destinației stabilite pe tot timpul închirierii;
- să apere chiriasul de orice evicțiuni totale sau parțiale, ale terenului cu exceptia situațiilor în care acesta va fi revendică prin hotarâre definitivă de foștii proprietari;

Chiriasul are dreptul

- să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractual de închirere
- să folosească și să culeagă fructele bunului care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului si prerogativelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Chiriasul se oblige

- să preia și să folosească corespunzător terenul asigurând evitarea degradării lui;

- să asigure pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, regularitatea și continuitatea activității în scopul căreia s-a realizat închirierea;
- să administreze și să exploateze obiectul închirierii cu diligentă maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului;
- să achite la termenele stabilite în contract chiria, precum și taxele și impozitele datorate la bugetul de stat și local;
- să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite
- să constituie garanția de bună execuție (se calculează la nivelul a două chirii: la pretul adjudecat).
- să pună la dispoziția organelor de control toate informațiile și evidențele solicitate privind închirierea. Prin oferta și semnarea contractului de închiriere, chiriașul confirma că a luat act de toate condițiile impuse de proprietar și le acceptă integral;
- să respecte normele de protecție a mediului specifice funcțiunii și să suporte amenzile aplicate de organele competente, în cazul depistării unor încălcări ale actelor enormative în vigoare;
- să nu producă disconfort vecinătăților și să nu degradeze, pe durata existentei mediul natural sau construit;
- să raspundă conform prevederilor legale dacă, în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, se produc daune de orice natură proprietarului terenului sau terți;
- să plătească daune pentru încălcarea sau deteriorarea drumurilor de acces sau a rețelelor de utilități, a terenurilor limitrofe ca urmare a unor ingradiri sau limitări din vina proprie;
- să execute la timp și în condiții întreținere curente și reparații normale ce ii incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- să nu exploateze bunul închiriat învederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;
- să nu execute amenajări care depreciază aspectul zonei;
- să nu execute amenajări care depreciază aspectul zonei
- să respecte destinatia bunului pentru a care s-a făcut închirierea, conform caietului de sarcini;
- terenul închiriat va fi retituit proprietarului, la încetarea contractului, pe baza de proces verbal, din orice cauza, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, gratuit și liber de orice sarcini, cu excepția investiției realizate din fondurile chiriașului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacții între părțile contractante).
- sa nu subinchireze terenul la alte persoane fizice sau juridice;

**Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndepnirea obligațiilor contractualede către chiriaș, dă dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.**

**Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.**

**Obținerea tuturor acordurilor, autorizațiilor și avizelor, documentațiile necesare pentru eliberarea autorizației de construcție, prevăzute de lege, cade în sarcina exclusivă a adjudecatarului licitației, conform Certificatului de Urbanism nr. 50 din 16.06.2020.**

## VIII. Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității

## IX. Neîncheierea contractului de închiriere

Art. 1 Neîncheierea contractului în termen de 20 zile calendaristice de la data referitoare la atribuirea contractului în scris cu confirmare de primire, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acesteia, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în cuplă;
Art. 2 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor -interese.
Art. 3 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză îngheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar proprietarul va relua procedura în conditiile legii;
Art. 4 Daunele prevăzute la art. 1 și 2 se stabilesc de către Tribunalul in a cărui raza teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate dacă părțile nu stabilesc altfel.
Art. 5 În cazul în care autoritatea contractantă nu poate incheia 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 contractual autoritatea contractanta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi în condițiile în care aceasta este admisibilă.
Art 6. În cazul în care, în situația prevăzutăla art. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă se aplică prevederile art. 3.
Art. 7 În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instruirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxee/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

## X. Încetarea închirierii:

**Art. 1**. Închirierea poate înceta în următoarele cazuri:

a. înainte de expirarea duratei prin contract, prin acordul scris al părților;
b. la expirareą duratei stipulate în contract, în cazul în care una dintre părti solicită rezilierea, in caz contrar contractul fiind prelungit prin efectul tacitei relocațiuni;
c. chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin caietul de sarcini și contract;
d. în cazul în care, în urma aprobării unor P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri care vor viza modernizarea zonei, chiriașul refuză să procedeze la executarea lucrărilor de modernizare a acestuia, conform cerințelor autorității administratiei publice locale;
e. în cazul în care chiriașul nu respectă suprafața de teren închiriată și ocupă suprafețe suplimentare de teren;
f. în cazul în care chiriașul nu respectă destinația;
g. contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea administrației publice locale în cazul apariției unor situații de utilitate sau de interes public național sau local;

*Condițiile concrete de încetarea închirierii se vor detalia în contractul de închiriere.*

Art. 2. În cazul încetării/rezilierii și neprelungirii contractului de închiriere, din orice motiv, chiriașul va prezenta din partea organelor financiare teritoriale dovada eliberării de orice

sarcini a terenului, după care între proprietar și chiriaș se va întocmi proces verbal de predare a terenului.
Art. 3. Chiriașul urmează să restituie proprietarului terenul închiriat gratuit și liber de orice sarcini, cu excepția investiției realizate din fondurile chiriașului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacții între părțile contractante).
Art. 4. Refuzul chiriașului de a preda terenul liber de orice sarcină atrage dupa sine perceperea unei taxe pentru folosirea fără forme legale a terenului, cu titulu de dauna prestabilita prin Hotărârea Consiliului Local, până la data eliberării terenului;
Art. 5. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește indeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se intelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică să -si execute integral sau parțial obligațiile.

## XI. Controlul

Art 1 Proprietarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească respectarea de către chiriaș a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de inchiriere.

## XII. Clauze speciale

Art. 1. Părțile convin de comun acord ca, contractul de inchiriere să devină caduc în situația în care proprietarul în baza Planului de Urbanism General al orasului sau detaliului de zonă va amplasa obiective de utilitate sau pe suprafața de teren închiriată sau în situația când proprietarul va dispune acesta să primească alte destinații;
Art. 2. În oricare din situațiile proprietarul va înștiința chiriasul ca în termen de 20 de zile de la primirea înștiințării, acesta să elibereze necondiționat terenul. Dacă este cazul, chiriașul va primi contravaloarea sumelor -achitate pentru durata rămasă de la data eliberării terenului până la data expirării contractului.
Art. 3 Toate datele cuprinse în prezentul caiet de sarcini sunt considerate a fi confidențiale. Chiriasul se angajează, să păstreze secretul caietului și să nu divulge date, care, cunoscute de terți, ar putea aduce prejudicii proprietarului.
Art. 4. Proprietarul este obligat să abțină de la divulgarea datelor ce privesc activitatea chiriasului ce ajung la cunoștința sau în posesia sa.
Art. 5. Nerealizarea de către părții.a uneia din obligațiile asumate atrage după sine rezilierea contractului și obligare la plata despăgubirilor.

## XIII. Litigii

Art. 1. Litigiile de orice natură decurgând din executarea obligațiilor cuprinse în prezentul caiet de sarcini și în contractul de închiriere sunt de competenta instanțelor de judecată de la sediul proprietarului, dacă nu se soluționează pe cale amiabilă.
Art. 2. Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.

## XIV. Dispoziții finale

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere;
2. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere;
3. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
4. Modificarea prezentului caiet de sarcini este în competenta proprietarului, sau prin efectul legii.
5. Prezentul caiet de sarcini devine act public al administrației publice momentul apariției în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, în presă sau pe pagina sa de internet, ori prin alte medii sau canale publice de comunicații electronice a anunțului de publicitate.
6. Dreptul de autor privind publicarea și multiplicarea prezentului caiet de sarcini este al Primăriei orasului Bicaz, conform normelor legale în vigoare.

**Întocmit,**
**NEMȚEANU ALBERTINA**

**VIZAT JURIDIC,**
**VĂTAVU LAURA-VALENTINA**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**
**Nr. din 2020**

## CAPITOLUL I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

**ART. I.**

Intre **ORAŞUL BICAZ** persoană juridică de drept public, prin autoritatea deliberativa Consiliul Local, cu sediul în localitatea Bicaz, str. Barajului nr. 4, judetul Neamţ, reprezentata prin NICOLAE SĂLĂGEAN, având funcţia de primar, cont de virament nr. RO27TREZ49421A300530XXXX deschis la Trezoreria Bicaz, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte şi

în calitate de **CHIRIAŞ**, pe de altă parte,

În temeiul O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil şi a Hotărârii de Consiliu Local al Orasului Bicaz nr...../...,prin care s-a aprobat inchirierea prin licitatie in conditiile de adjudecare prevazute in procesul verbal nr.....din.....si in caietul de sarcini, s-a încheiat prezentul contract de închirier

## CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

**ART. 2.**

(1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unui teren în suprafaţă de .....m.p. situat în ..... ., în vederea sau în conformitate cu prevederile (depinde de situaţie).

(2) Terenul ce face obiectul inchirierii este înregistrat în domeniul public al oraşului Bicaz, conform , conform H.G. 1356/2001 cu modificările şi completările ulterioare, şi este identificat prin schiţa sau planul de situaţie anexă, care face parte integrantă din prezentul contract.

(3) În derularea contractului de închiriere, proprietarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

• *Bunuri de retur* care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini proprietarului, la expirarea contractului de închiriere: - teren, în suprafaţă de **m.p.**
Predarea terenului se va finaliza printr-un proces – verbal de predare – primire.

• *Bunuri proprii* care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea chiriaşului: investiţiile realizate.

## CAPITOLUL III. DURATA CONTRACTULUI

**ART. 3.**

(1) Durata contractului este până la.....

(2) Contractul este încheiat pe o perioada de 5 ani cu posibilitatea prelungirii, automate, dacă părţile nu îşi exprimă intenţia de neprelungire a contractului de închiriere, pentru o perioadă egală cu cea de valabilitate a acestuia, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii :

- achitarea la zi a obligaţiilor contractuale;
- nedenunţarea contractului de către una dintre părţi;

(3) Dacă termenul de valabilitate a contractului expiră şi chiriasul nu şi-a achitat până la acest termen obligaţiile financiare asumate prin contract, atunci contractul nu va fi prelungit.

După încetarea contractului, locatarul rămâne obligat să plătească contravaloarea chiriei nechitate, a majorărilor de întârziere calculate, să predea terenul în baza unui proces verbal de predare primire amplasament. Neîndeplinirea obligațiilor menționate de către chirias într-un termen de 30 de zile de la data încetării contractului atrage dupa sine predarea terenului către autoritatea administrației publice locale și sesizarea instanței de judecată competente în vederea executării silite.

(4) Contractul nu va fi prelungit atunci cand termenul de valabilitate al contractului expiră și chiriașul nu și-a achitat până la acest termen obligațiile financiare asumate prin contract.

## CAPITOLUL IV. CHIRIA

**ART. 4.**

(1) Chiria pentru închirierii suprafeței de ..... m.p. situată ..... .....în vederea.....este egala cu echivalentul a.. .....euro/m.p./an, rezultată din procesul verbal încheiat cu ocazia organizării licitației publice din data de .....pe baza căruia s-a făcut adjudecarea, platită anual de către chiriaș, proprietarului.

(2) Prețul închirierii se reactualizează la începutul fiecărui an, funcție de cursul oficial B.N.R. pentru Euro.

(3) Cu data prezentului contract, chiriașul datorează bugetului local al orașului Bicaz, taxa pe teren în condițiile art. 463 alin. (2) și (4) din Codul fiscal (Legea nr. 227/2015 cu modificările ulterioare).

(4) Chiriasul are obligatia să constituie o garanție de bună execuție (se calculează la nivelul a două chirii: la pretul adjudecat).

(5) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndepnirea obligațiilor contractualede către chiriaș, dă dreptul proprietarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

(6) Chiriașul este obligat să reîntregească garanția.

## CAPITOLUL V. PLATA CHIRIEI

**ART. 5.**

(1) Plata chiriei se face anual, până la data de **31 martie**, la casieria sau în contul proprietarului;

(2) Achitarea chiriei la un termen după cele 3 luni stabilite, se face prin recalcularea acesteia la cursul oficial al euro din data respectivă și cu adaosul unor penalități conform legislației în vigoare.

(3) **Urmărirea achitării contravalorii chiriei se face de către Compartimentul Impozite și Taxe.**

## CAPITOLUL VI. DREPTURILE PĂRȚILOR:

**ART. 6**

***Drepturile chiriașului:***

(1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

***Drepturile proprietarului:***

(3) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.( obligațiile asumate prin caietul de sarcini și prin contractul de îinchirere)

(4) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chirișului și în

următoarele condiţii:

- modul în care se respectă condiţiile şi clauzele acestuia de către chiriaş, acesta din urmă având obligaţia de a pune la dispoziţia proprietarului toate informaţiile, documentele şi evidenţele solicitate.

(5) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz;

**(6) Cuantumul chiriei aprobat prin H.C.L. nr._____din _____, fixat prin Procesul verbal de licitaţie nr_____ din_____, va putea fi modificat de către părţi în cazuri temeinic justificate, prin acord, pe baza de act adiţional.**

(7) Proprietarul are dreptul să verifice dacă se respectă obiectivul pentru care a fost închiriat terenul.

## VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

**ART. 7**

*Obligaţiile chiriaşului*

(1) Chiriaşul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului proprietate publică ce fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.

(2) Chiriaşul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul închirierii.

(3) Chiriaşul este obligat să plătească contravaloarea chiriei stabilită prin prezentul contract.

(4) Chiriaşul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinaţiei stabilite prin contract şi să obţină toate aviziele necesare prevăzute de lege şi de actele normative în vigoare (daca este cazul), **precum şi racordarea la reţelele de alimentare cu apă, canal, gaz, electric, cad în sarcina chiriaşului.**

(5) Chiriaşul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului - condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.

(6) Chiriaşul este obligat să nu încheie contracte de locaţiune, să nu constituie uzufruct cu o terţă persoană, sau să aducă ca aport la capitalul unei societăţi drepturi sau bunuri dobândite prin contractul de închiriere.

(7) Chiriaşul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control economico-financiare, toate evidenţele şi informaţiile solicitate cu privire la obiectul închirierii.

(8) În cazul în care chiriaşul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndata acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii.

(9) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriaşul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul de retur, în mod gratuit şi liber de orice sarcini.

(10) Chiriaşul este obligat să respecte prevederile Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea normelor de apărare împotriva incendiilor şi pe cele ale Ordinului nr. 14/2009 pentru aprobarea Dispoziţiilor generale de apărare împotriva incendiilor la amenajări temporare în spaţii închise sau în aer liber, precum şi Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

*Obligaţiile proprietarului*

(1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

(2) Proprietarul este obligat să notifice chiriaşului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor;

(3) Proprietarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum sunt folosite și întreținute de către chiriaș, terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii corecte, potrivit destinației stabilite prin contract.

(4) Proprietarul se obligă să pună la dispoziția chiriașului, documentele privitoare la natura juridică a terenului închiriat, documente necesare acestuia pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității sale specifice.

## VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

### ART. 8

(1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

**e) în cazul neachitării chiriei pe o perioada de 6 luni consecutive, contractul se reziliază de plin drept, fără punerea în întârziere și fără orice altă formalitate, iar chiriașul este obligat, ca în termen de 30 de zile să predea bunul închiriat (pact comisoriu grad IV)**

**f) rezilierea va opera de plin drept, în cazul în care chiriașul subînchiriaza bunul unui terț;**

**g) în cazul în care chiriasul refuza semnarea actului aditional privind cuantumul chiriei in cazuri temeinic justificate;**

h) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

i) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

a) bunuri de retur: liber de orice sarcini, revin proprietarului (teren, în suprafață de m.p.)

b) bunuri proprii: revin chiriașului (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacții între părțile contractante).

## IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ȘI CHIRIAȘ.

### ART. 9

Pe durata închirierii, chiriașul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

## X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

### ART. 10

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

- majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei. **Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului asupra debitului datorat, conform legislației in vigoare.**

## XI. LITIGII

**ART. 11**

(1) Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care rezolvarea neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţelor judecătoreşti competente.

## XII. Forţa majoră

(1) Forţa majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părţile să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

(2) Partea care invocă forţa majoră va înmâna celeilalte părţi certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maxim 48 de ore de la obţinere.

(3) Dacă durata confirmată a existenţei cazului de forţă majoră este mai mare de 10 zile, părţile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condiţiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

4) Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenţei cazului de forţă majoră.

## XIII. NOTIFICĂRI

**ART. 13**

(1) Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoştinţă celeilalte părţi în scris prin scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanţia recepţionării comunicării.

În acest scop, părţile declară următoarele adrese de primire a corespondenţei:

**Proprietarul*: **ORAŞUL BICAZ**

Adresa: jud. Neamţ, oraşul Bicaz, str. Barajului, nr. 4

**Chiriaşul:*

Adresa:

(2) Notificările vor fi realizate prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, la adresele sus – menţionate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării.

(3) Părţile contractante se angajează să comunice în scris, în termen de 5 zile celeilalte părţi orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenţei trimise la ultima adresă comunicată.

(4) Actele adiţionale ce se vor încheia la prezentul contract vor respecta condiţiile şi clauzele cuprinse în acesta.

(5) Actele adiţionale întocmite cu prelungirea contractului şi stabilirea tarifului închirierii vor fi transmise în vederea semnării şi parafării de către proprietar. În cazul nerestituirii către autoritatea administraţiei publice locale a unui exemplar din actele adiţionale semnate şi parafate în termen de 5 zile de la data primirii respectivelor documente de către proprietar se va considera că acesta a acceptat prevederile respectivelor acte adiţionale.

## XIV. CLAUZE FINALE

(1) În cazul încetării/rezilierii şi neprelungirii contractului de închiriere, din orice motiv, chiriaşul va prezenta din partea Compartimentului Impozite şi Taxe, dovada eliberării de orice sarcini a terenului, după care între proprietar şi chirias se va întocmi proces verbal de predare a terenului.

(2) Chiriaşul urmează să restituie proprietarului terenul închiriat gratuit şi liber de orice

sarcini, cu excepţia investiţiei realizate din fondurile chiriaşului, (aceste bunuri pot face obiectul unei tranzacţii între părţile contractante, în măsura în care aceasta nu a fost amortizata în înregime).

(3) Refuzul chiriaşului de a preda terenul liber de orice sarcină atrage după sine perceperea unei taxe pentru folosirea fără forme legale a terenului, cu titlu de daună prestabilită prin Hotărârea Consiliului Local, până la data eliberării terenului.

(4) Prezentul contract, împreună cu anexele sale (planul de situaţie, procesul – verbal de predare amplasament si caietul de sarcini) care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătura orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(5) Prezentul contract se poate modifica prin act adiţional, cu acordul părţilor contractante

(6) Dacă o dispoziţie contractuală se dovedeşte a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziţii contractuale rămân în vigoare.

(7) Orice modificare a prevederilor prezentului contract se va realiza prin act adiţional semnat de ambele părţi şi considerat ca făcând parte integrantă din contract din momentul semnării lui.

(8) Prezentul contract a fost încheiat într-un numar de 3 (trei) exemplare din care unul la chiriaş şi două la proprietar

**PROPRIETAR,** **CHIRIAŞ,**
**ORAŞUL BICAZ**
**PRIMAR,**
**SĂLĂGEAN NICOLAE**

**SECRETAR GENERAL,**
**VĂTAVU LAURA-VALENTINA**

**ŞEF SERVICIU FINANCIAR CONTABIL,**
**RUSCANU DUMITRIŢA**

**CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,**
**PINTILIE VASILICA**

**SERVICIUL U.A.T.,**
**VERDEŞ RALUCA**

**A.D.P.P.,**
**NEMŢEANU ALBERTINA-ELENA**

**Formularul 1**

## SCRISOARE DE ÎNAINTARE

**Către PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ**
**Str. Barajului, nr. 4**

Ca urmare a anuntului de participare apărut in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariabicaz.ro privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, noi

va transmitem alaturat următoarele:

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în copie:

a) Documentatia de atribuire - documentul.....seria/nr. ... . ..... .din data .... .....

Garanția de participare - documentul.... ..... ..... ..... .....seria/nr. .....din data .....

Taxa de participare- documentul.... ..... ..... ..... .....seria/nr. ..... ..din data .....

b) Documente de calificare (plic interior în copie);

c) Propunerea financiară (plic interior în copie)

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completarii

Ofertant,

(semnatura autorizata)

**Formular 2**

**DECLARATIE DE PARTICIPARE**
**Catre PRIMĂRIA ORASULUI BICAZ**
**Str. Barajului, nr. 4**

Ca urmare a anuntului de participare apărut in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariabicaz.ro

(denumirea/numele ofertantului) ne manifestam intenția ferma de participare la licitatia

publica deschisa privind inchirierea
, situat

, organizata in sedinta publica la data ora
de catre Primaria orasului Bicaz.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, si a taxei de participare, prevăzute în fișa de date și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Anexăm dovada achitării documentației de atribuire, a garantiei de prticipare și a taxei de participare la licitatie, după cum urmează:

Documentatia de atribuire - documentul.... .....seria/nr. ... . ..... .din data .... ..... .....

Garanția de participare - documentul.... ..... ..... ..... .....seria/nr. .....din data ..... ..... ...

Taxa de participare- documentul.... ..... ..... ..... .....seria/nr. ..... ..din data ..... ..... ...

Oferta noastră este valabilă până la data **de.....**

De asemenea, declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals în fapte publice, ca nu ne aflam în nici una dintre urmatoarele situatii:

a)am plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b)am depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c)sunt îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d)nu suntem în stare de insolventă, faliment sau lichidare.

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 prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie conform procurii.....

Data completarii.....

Ofertant

**Formular 3**

# FISA CU INFORMATII GENERALE SI INREGISTRARE

1. Denumire/Numele:

2. Codul fiscal

3. Adresa sediului central:

   Telefon:

   Fax

   E-mail

4. Certificatul de înmatriculare/înregistrare și detalii

   (numărul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

5. Obiectul de activitate, pe domenii

   (in conformitate cu prevederile din articolele de asociere)

6. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

   (adrese complete, telefon/fax/e-mail, certificate de înmatriculare/înregistrare)

7. Principala piața a afacerilor:

   Declar pe propria raspundere:

8. Cifra de afaceri e ultimii 3 ani:

| Anul | Cifra de afaceri anuala (la 31 decembrie) |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| Media anuala | |

Semnătura autorizată

**Formularul 4**

**FORMULAR DE OFERTA**
**Catre PRIMĂRIA ORASULUI BICAZ**
**Str. Barajului, nr. 4**

Domnilor,

1. Examinând documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei, subsemnații, reprezentanți ai
ofertantului .....
(denumirea/numele ofertantului) oferim o chirie **în valoare de** **euro/m.p.an**

pentru închirierea terenului/spațiului din Orasul Bicaz,

.....

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de .....
(durata în litere și cifre) zile, respectiv până la data de . _____. (ziua/luna/anul), și va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Declar, de asemenea, următoarele:

a. Spațiul care deservește terasa ____, cu respectarea condițiilor impuse prin caietul de sarcini, este deținut în baza _____

*(contract nr. / CF nr.)*

și distanța până la terasa _____ este de _____ m.

b.Spațiul este situat în orasul Bicaz _____

*(se va trece adresa completă a spațiului)*

3. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Am interes și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei.

5. Înțelegem ca nu sunteți obligați sa acceptați orice alta oferta pe care o puteți primi.

6. Semnătura

7. Data

**Formularul 5**

**DOCUMENTE DE ELIGIBILITATE**
**Către PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ**
**Str. Barajului, nr. 4**

Denumire/Numele:

Codul fiscal/CNP:

a. Fișă cu informații generale si inregistrare - Formularul 3;
b. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări ștersături sau modificări Formularul 2;
c. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
> Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
> Copie de pe Certificatul de Înregistrare;
> Copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;
d. Acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire/caiet de sarcini:
> Chitanța nr ...._____. sau dovada primirii în format electronic;
e. Alte documente:
> Chitanța nr. _____ dovada plății garanției de participare (contravaloarea a doua chirii);
> Taxa de participare- documentul.... ..... ..... ..... .....seria/nr. ..... ..din data .....
> CI/BI în copie a reprezentantului ofertantului;
> Împuternicire din partea ofertantului pentru reprezentantul acestuia în cadrul procedurii de licitație;
> Certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul genera consolidat nr. .. ... ... / .....
- Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că persoana/societatea nu are datorii la bugetul local nr. ...../ , si de la bugetul local al orașul Bicaz nr. / – original

> Oferta financiară Formular 4
> Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte Capitalul Social actualizat.

Se considera calificate ofertele care îndeplinesc cerințele de eligibilitate si înregistrare. Existenta datoriilor la bugetul de stat sau cel local elimina oferta depusă și neachitarea garanției.

Data,

Semantura

Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 670714103313062014

C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 38/15.06.2020

# Raport de evaluare

## Teren intravilan cu suprafaţa de 19 mp, punct "Bloc 19" din suprafața de 160 mp teren vicinal (trotuar pavaj) str. Aleea Teilor, Orașul Bicaz, jud. Neamț



**Proprietar: Orașul Bicaz (Domeniul Public)**

**Beneficiar: Orașul Bicaz**

**Data raportului de evaluare: 15.06.2020**

**Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

**Către: Orașul Bicaz**

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:
**Teren intravilan cu suprafața de 19 mp din terenul cu suprafața de 160mp teren vicinal (trotuar tip platforma pavaj) str. Aleea Teilor, punct "bloc 19", înregistrat în Domeniul Public al Orașului Bicaz.**

Data evaluării: **15.06.2020**
Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru concesionare.**
Curs valutar BNR: **4,8340 lei/€**
Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziție
Documentația cadastrală: plan de încadrare și amplasament, întocmit de către ing. Hîrțan Cătălin.
Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
-

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan cu suprafața de 19 mp, punct "bloc19" teren vicinal str. Aleea Teilor, Orașul Bicaz) este de:

$$V_{teren+trotuar} = 186,3 \text{ lei/mp } (38,5 \text{ €/mp}),$$

$$V_{concesiune\ minima} = 12,7458 \text{ lei/mp/an } (2,6339 \text{ €/mp/an})$$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condiţiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

**Ing. Ionuț Costin**



## Cuprins


Certificare ..... 4
1. Termenii de referință ai evaluării ..... 5
1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare ..... 5
1.2. Scopul evaluării ..... 5
1.3. Identificarea activului supus evaluării ..... 5
1.4. Tipul valorii ..... 5
1.5. Data valorii ..... 6
1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării ..... 6
1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea ..... 7
1.8. Ipoteze și ipoteze speciale ..... 7
1.8.1. Ipoteze generale ..... 7
1.8.2. Ipoteze speciale ..... 8
1.9. Restricții de utilizare ..... 8
1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ..... 8
1.11. Riscul evaluării ..... 8
1.12. Prezentarea evaluatorului ..... 9
2. Descrierea raportului de evaluare ..... 11
2.1. Descrierea imobilelor ..... 11
2.1.1. Descriere generală ..... 11
2.1.2. Descriere juridică ..... 11
2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren) ..... 11
2.2. Analiza de piață ..... 12
2.2.1 Identificarea pieței specifice ..... 12
2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente) ..... 13
2.2.3 Analiza cererii solvabile ..... 13
2.2.4 Analiza ofertei competitive ..... 13
2.2.5 Analiza echilibrului ..... 14
2.3. Analiza celei mai bune utilizări ..... 14
2.4. Abordări și metode de evaluare utilizate ..... 14
2.4.1. Metoda comparațiilor directe ..... 15
2.4.2. Metoda costului de înlocuire net - trotuar ..... 20
2.4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale ..... 20
2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului ..... 22
Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului ..... 23
Anexa nr.2 – Oferte comparabile ..... 24
Anexa nr. 3 – Plan de amplasament ..... 27




# Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condiţiile limitative specifice, şi sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă faţă de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activităţile specifice desfăşurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietăţile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuţ, la data de **15.06.2020**, în prezenţa unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate în prezentul raport conform cerinţelor din Standardele Internaţionale de Evaluare, Codul de Etică şi Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizaţi special în acest sens de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2020**, îndeplineşte cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuţ Costin



# 1. Termenii de referință ai evaluării

## 1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client: Orașul Bicaz, județul Neamț

Beneficiar: Orașul Bicaz, județul Neamț

Utilizator: Orașul Bicaz, județul Neamț

## 1.2. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **estimarea valorii de piață pentru concesionare.**

## 1.3. Identificarea activului supus evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

**Teren intravilan cu suprafața de 19 mp din terenul cu suprafața de 160mp teren vicinal (trotuar tip platforma pavaj) str. Aleea Teilor, punct "bloc 19", înregistrat în Domeniul Public al Orașului Bicaz.**

## 1.4. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață.**

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018***, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).*

Standarde si ghiduri utilizate in procesul de evaluare:
SEV 100 - Cadrul general
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
GEV 630 – Evaluare bunurilor imobile

**Prețul** este suma de bani ceruta, oferita, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

**Costul** este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

**Valoarea** nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

**Valoarea de piaţă** este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca *fiind* ***„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile implicate au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".***

IFRS 13 (Standardele Internaţionale de Raportare Financiară) defineşte **valoarea justă** ca preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării.

**Valoarea echitabilă** (înlocuieşte definiţia valorii juste) este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, preţ care reflectă interesele acelor părţi.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacţii. Deşi vânzarea proprietăţii evaluate nu este o condiţie necesară pentru estimarea preţului, totuşi valoarea de piaţă este o reflectare a valorii de schimb şi deci presupune existenţa potenţială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber. Piaţa unui activ ar putea fi o piaţă internaţională sau o piaţă locală. Piaţa poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piaţă caracterizată printr-un număr limitat de participanţi de pe piaţă. Piaţa în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piaţa în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

### 1.5. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **15.06.2020**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI şi EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,8340 lei/€.**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash şi integral în ipoteza unei tranzacţii, fără a lua în calcul condiţii de plată speciale.

### 1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documente puse la dispoziţie de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentaţie cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcţii: **DA**
- Extrase de carte funciară: **NU**
- Fişa mijlocului fix: **NU**

Informaţii necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspecţia fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietăţii bunurilor: **NU**

- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatării proprietății: **NU**

### 1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informaţiile utilizate au fost:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, avizele, autorizările, schiţele şi suprafeţele construcţiilor şi ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agenților imobiliare, precum și de la client;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloage si reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informaţii au fost:

- presa de specialitate şi alţi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală
- baza de date a evaluatorului;analizeimobiliare.ro
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare, privind tranzacţii/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imobiliare.ro etc.

### 1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

#### 1.8.1. Ipoteze generale

- Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- Raportul este valabil numai în ansamblul său şi nu pe părţi, este confidenţial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parţial, sau proporţii rezultate din el, sau alte aspecte reieşite din raport) de către client în alte scopuri şi nu poate fi dat publicităţii.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiţii ascunse sau neevidente ale subsolului şi structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele şi informaţiile provenite din actele şi documentele puse la dispoziţie de către client, considerate a fi autentice, precum şi pe cele rezultate din inspecţia la faţa locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor şi documentaţiilor prezentate şi nu li se acordă garanţia pentru acurateţe acestora, nu s-au făcut alte investigaţii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor şi documentaţiilor puse la dispoziţie de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanţă cu reglementările privind mediul înconjurător şi că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanţe sau materiale care pot afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.

- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici şi de altă natură care pot apărea ulterior evaluării şi care pot modifica valorile bunurilor, faţă de opiniile şi rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în valută sunt valabile atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

### 1.8.2. Ipoteze speciale

- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului.
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.

### 1.9. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanţă.

### 1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018***, adoptate de Consiliul Director şi Conferinţa Naţională a *Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).*

### 1.11. Riscul evaluării

Raportul de evaluare are data de referinţă **15.06.2020** şi se bazează pe datele colectate şi interpretate în luna **iunie 2020**. S-a ţinut cont de condiţiile pieţei din aceasta perioadă şi de previziunile pe termen scurt. S-a estimat o valoare de piaţă valabilă la data întocmirii prezentului raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, in care condiţiile specifice ale pieţei nu

suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate. Trebuie avut în vedere că în relaţie cu volatilitatea pieţei valoarea poate să fie diferită în timp. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv in contextul economic general când s-a făcut evaluarea, a stadiului de dezvoltare a pieţei specifice si scopului prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât in limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piaţa specifică nu vor fi schimbări esenţiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în premisa, ipotezele şi condiţiile limitative exprimate, orice element care ar conduce la neîncadrarea în acestea din urmă impunând actualizarea lucrării.

### 1.12. Prezentarea evaluatorului

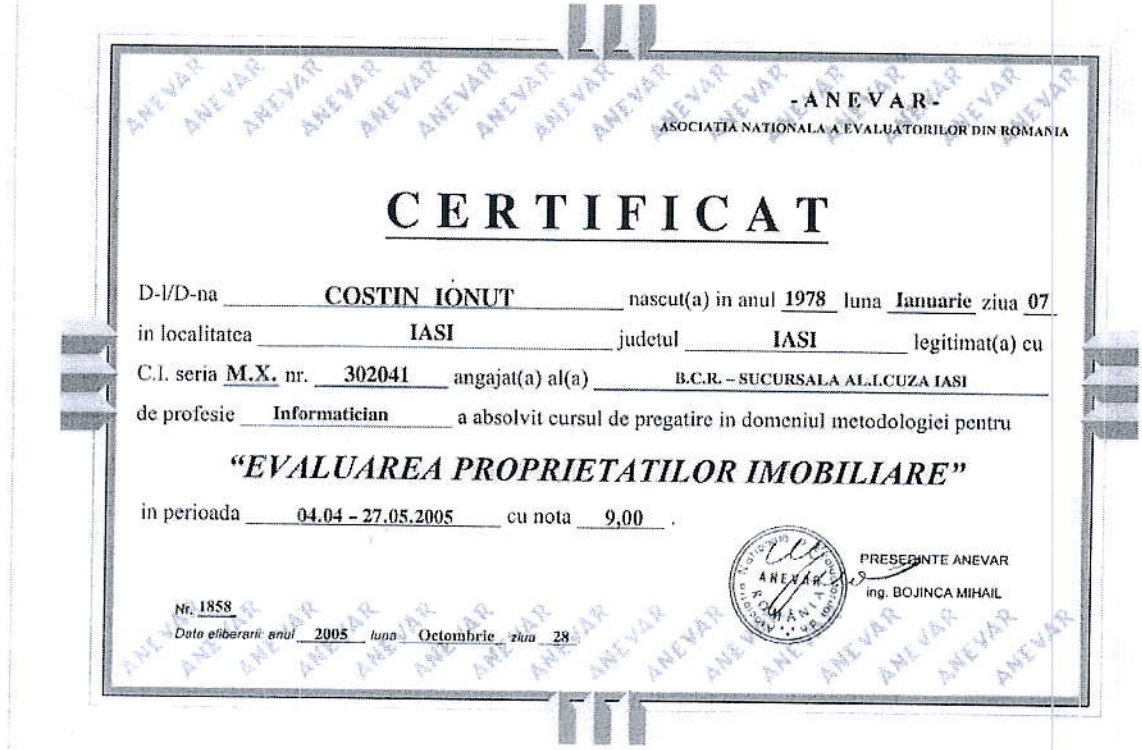
Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuţ**, cu domiciliul în municipiul Iaşi, Str. Roşiori nr.2, jud. Iaşi, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon **0745-937.086, 0729-614.769, 0760-459.428,** Fax: **0332-422.163**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. **11760/2020**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menţionat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile şi concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor şi condiţiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator şi răspunde de buna derulare a condiţiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.





-ANEVAR-
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

# CERTIFICAT

D-l/D-na COSTIN IONUT nascut(a) in anul 1978 luna Ianuarie ziua 07
in localitatea IASI judetul IASI legitimat(a) cu
C.I. seria M.X. nr. 302041 angajat(a) al(a) B.C.R. – SUCURSALA AL.I.CUZA IASI
de profesie Informatician a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru

*"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"*

in perioada 04.04 - 27.05.2005 cu nota 9,00 .

PRESEDINTE ANEVAR
ing. BOJINCA MIHAIL

Nr. 1858
Data eliberarii anul 2005 luna Octombrie ziua 28



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ANEVAR

# CERTIFICAT

D-l / D-na COSTIN IONUT membru ANEVAR cu legitimatia nr. 11760 a absolvit la data de 20.07.2013 seminarul SPIC 03 in specializarea:

EVALUATOR AUTORIZAT DE BUNURI MOBILE

Credit: 90 ore
Nr. 175
Data eliberării anul 2013 luna decembrie ziua 28

PREȘEDINTE ANEVAR,
ing. Marius PETRE, MAA, REV

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

# 2. Descrierea raportului de evaluare

## 2.1. Descrierea imobilelor

### 2.1.1. Descriere generală

Imobilul (teren intravilan trotuar) este situat în zona centrală a localității Bicaz, în zona cartierului Mărceni - Aleea Teilor , lângă Bloc 19.

Accesul se realizează prin intermediul unei căi de acces ce face legătura cu drumul principal asfaltat.

Terenul este înconjurat de alte proprietăți private și publice.

Terenul dispune de următoarele utilități: energie electrică (pe teren), apă, canalizare, gaz – în apropiere.

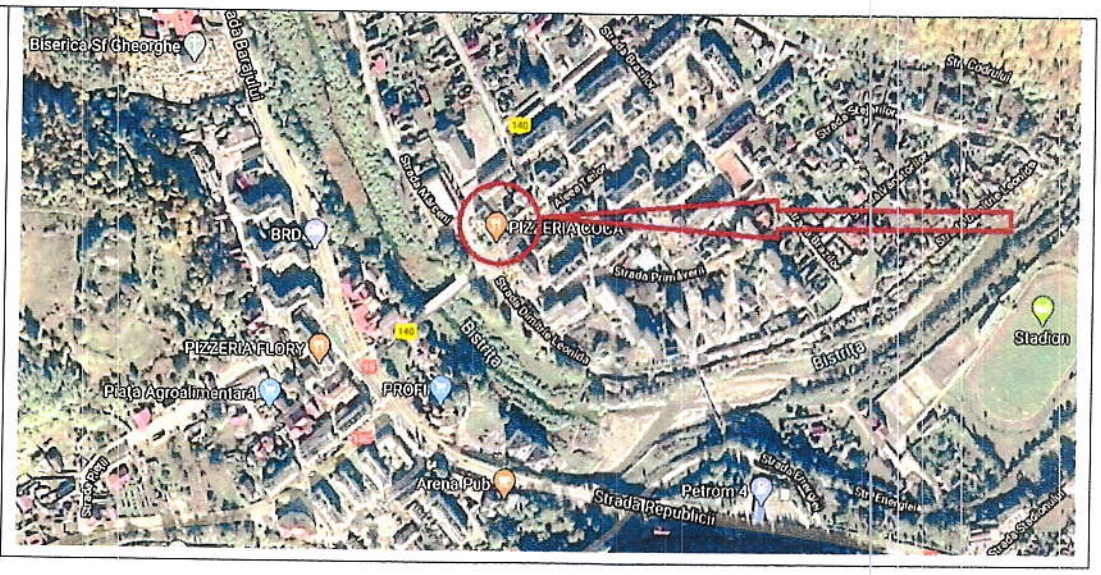
### 2.1.2. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan și trotuar) este inclus în Domeniul Public al Orașului Bicaz, conform listei bunurilor puse la dispoziție de beneficiar. Informațiile privind suprafețele au fost extrase din documentele prezentate, plan de amplasament.

### 2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren)

| | |
|---|---|
| Adresa | Str. Aleea Teilor, orașul Bicaz, județul Neamț |
| Tip imobil | Teren intravilan, categoria curți-construcții |
| Amplasament | Zona mediană (cartier Dodeni) |
| Descriere teren | Terenul dispune de o formă regulată, cu topografie plană, este învecinat cu alte terenuri private și publice<br>Terenul este neconstruit, fiind amplasat pe trotuar (pavele vibropresate).<br>Accesul la teren se realizează prin intermediul unei căi de acces ce face legătura cu drumul principal asfaltat<br><br>Suprafața de teren: 19 mp din total suprafață de 160 mp<br><br>Utilități: energie electrică pe teren, rețea apă, canalizare, gaz metan în apropiere (50 m) |
| Descriere construcție | Construcție specială – trotuar platformă pavaj colorat cu borduri din beton. Suprafața totală estimată 160 mp. |
| Instalații | Nu este cazul. |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
COSTIN IGNUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

| | |
|---|---|
| Localizare |  |

## 2.2. Analiza de piață

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

### 2.2.1 Identificarea pieței specifice

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EP1, EBM
ANEVAR

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de **tip teren intravilan pentru dezvoltare rezidențială sau comercială**. Analizand vecinatatile, zona, localitatea si regiunea, am constatat ca piata aceste proprietati este una **local-județeană**, fiind reprezentata de limitele **orașului Bicaz– județul Neamț.**

### 2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

| Tip componentă imobiliară | Interval de valori identificate în piață |
|---|---|
| Preț oferte vânzare teren intravilan în zona specifică – preț/mp | 15-30 €/mp |
| Preț oferte vânzare proprietăți similare (teren+clădire) – preț/mpAu | Nu este cazul |
| Preț închiriere | Nu este cazul |

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale proprietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).

### 2.2.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru **cumpărare,** insa cererea pentru cumpararea de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal de **persoane fizice sau juridice** interesate de cumpararea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu **putere financiara normala;**
- astfel de potentiali cumparatori nu exista dar pot fi atrasi in aria de piata definita;

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un **nivel global scăzut al cererii.**

### 2.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- **exista suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate;**

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- **nu exista la vanzare proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu exista la inchiriere proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare **mediu**;
- **nu exista tendinta de conversie** spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este **scăzut**.

### 2.2.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o **piață relativ activă** in care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** si avem astfel de-a face cu o piata a cumparatorului, cu **preţuri care tind să se stabilizeze**; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.

## 2.3. Analiza celei mai bune utilizări

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

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcţie existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

### Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Terenul este situat în zona centrală a oraşului Bicaz. Din informaţiile obţinute de evaluator, terenul este utilizat pentru scopuri comerciale – amplasare terasă, punct vânzare.

***Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este actuală, respectiv pentru destinaţie comercială – construcţii uşoare.***

## 2.4. Abordări şi metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conţinute în Standardele Internaţionale de Evaluare:

- Abordarea prin comparaţia vânzărilor (sau comparaţia de piaţă)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituţiei, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu preţul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere şi cea mai răspândită distribuţie.

Astfel, preţul unei proprietăţi stabilit pe o piaţă dată este limitat de preţurile plătite în mod frecvent pentru proprietăţi concurente pe acelaşi segment de piaţă, de alternativele financiare de investire în alte domenii şi de costul de construcţie a unei proprietăţi sau de adaptare a unei proprietăţi vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietăţii de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparaţia vânzărilor;
- tehnica parcelării şi dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracţia (prin scădere), numită şi abstracţia;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele şase metode (numite şi tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiţionale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparaţie, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparația vânzărilor, celelalte metode fiind mai puțin precise datorită informațiilor insuficiente cu privire la prețul privind parcelarea, construirea rețelelor de utilități publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

### 2.4.1. Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin comparaţia vânzărilor consideră că preţurile apărute în tranzacţiile derulate pe piaţă ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăţi.

Valoarea de piaţă poate fi calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Când există informaţii suficiente, aplicarea abordării prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii de piaţă. Când nu există informaţii suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparaţie pe care cumpărătorii şi vânzătorii, de pe o anumită piaţă, la utilizează în deciziile lor de cumpărare şi de vânzare au o relevanţă specială şi pot avea o importanţă mare.

Elementele de comparaţie sunt caracteristicile specifice ale proprietăţii şi tranzacţiilor care determină diferenţele între preţurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt consideraţii esenţiale în abordarea prin comparaţia vânzărilor.

Pentru a realiza comparaţia directă între o proprietate comparabilă vândută şi proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecţii ale preţurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferenţelor dintre elementele de comparaţie. Vor fi aplicate metode cantitative şi/sau calitative pentru a analiza diferenţele şi a estima mărimea corecţiilor.

Principiul substituţiei arată că valoarea unei proprietăţi tinde să fie dată de preţul ce ar fi plătit pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate şi atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparaţie depind de scopul evaluării şi de natura proprietăţii. *Astfel, pentru terenuri intravilane unitatea tipică de comparaţie este preţul pe metru pătrat.*

Tehnicile de identificare şi cuantificare a corecţiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:
   - analiza pe perechi de date
   - analiza statistică
   - analiza grafică
   - analiza evoluţiei
   - analiza costurilor
   - analiza datelor secundare

b) calitative:
   - analiza comparaţiilor relative
   - analiza clasamentului
   - interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piaţa imobiliară specifică (***terenuri intravilane din zona oraşului Bicaz***).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.

| GRILA DATELOR - TERENURI INTRAVILAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr crt. | Elemente de comparaţie: | Teren de evaluat: | Proprietati comparabile | | |
| | | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| 0 | Tipul comparabilei | | oferta | oferta | oferta |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise: | integral | integral | integral | integral |
| 2 | Restrictii legale | fara | similar | similar | similar |
| 3 | Conditii de finantare | normale | similare | similare | similare |
| 4 | Conditii de vanzare | normale | normale | normale | normale |
| 5 | Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare | fara | fara | fara | fara |
| 6 | Condiţiile pietei: | prezent | prezent | prezent | prezent |
| 7 | Localizare: | Aleea Teilor, bl.19, Bicaz | str. Stadionului, Bicaz amplasat mai slab | str. Barajului, Dodeni, amplasat mai slab | Marceni, amplasat mai slab |
| 8 | Caracteristici fizice | | | | |
| | **Suprafaţa (mp):** | 19,00 m² | 700,00 m² | 2.026,00 m² | 600,00 m² |
| | Forma: | regulata | neregulata | dreptunghiular | dreptungiular |
| | Front stradal total: | 8,0 ml | 30,0 ml | 20,0 ml | 15,0 ml |
| | Raportul dintre front stradal si adancime: | 3 37/100 | 1 29/100 | 20/100 | 38/100 |
| | Topografie: | plan | plan | plan | plan |
| 9 | Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / alte) | en el/apa/canalizare/gaz | en el/apa/canalizare/gaz | en el/apa/canalizare/gaz | en el/apa/canalizare/gaz |
| 10 | Alte componente non-imobiliare | fara | fundatie, fantana | fara | fara |
| 11 | Zonare: | rezidentiala | rezidentiala | rezidentiala | rezidentiala |
| **Pret total (€)** | | | **21.000 €** | **34.500 €** | **12.000 €** |
| **Pret unitar (€/ m²)** | | | **30,0 €/m²** | **17,0 €/m²** | **20,0 €/m²** |

| GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA | | | |
|---|---|---|---|
| Nr | Elemente de | Teren de evaluat: | Terenuri de comparaţie |

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimaţia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

| crt. | comparație: | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Identificare - localizare | Aleea Teilor, bl.19, Bicaz | str. Stadionului, Bicaz amplasat mai slab | str. Barajului, Dodeni, amplasat mai slab | Marceni, amplasat mai slab |
| | Suprafata | 19,00 m² | 700,00 m² | 2.026,00 m² | 600,00 m² |
| | Pret total (€) | | 21.000 € | 34.500 € | 12.000 € |
| | **Pret unitar (€/ m²) - criteriu de comparatie** | | **30,0 €/m²** | **17,0 €/m²** | **20,0 €/m²** |
| 0 | TIPUL COMPARABILEI | | | | |
| | **Tip comparabila** | | **oferta** | **oferta** | **oferta** |
| | Ajustare pentru marja de negociere (%) | | -5% | -5% | -5% |
| | Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²) | | -1,5 €/m² | -0,9 €/m² | -1,0 €/m² |
| | Ajutare pentru alte componente non-imobiliare | | -5.000 € | | € |
| | | | -7,1 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | **Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei** | | **21,4 €/m²** | **16,1 €/m²** | **19,0 €/m²** |
| 1 | DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE | | | | |
| | **Drepturi de proprietate transmise:** | **integral** | **integral** | **integral** | **integral** |
| | Ajustare unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare totala pentru drepturi de proprietate | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | **Pret ajustat (€/m²)** | | **21,4 €/m²** | **16,1 €/m²** | **19,0 €/m²** |
| 2 | RESTRICTII LEGALE | | | | |
| | **Restrictii legale - coeficienti urbanistici** | **fara** | **similar** | **similar** | **similar** |
| | Ajustare unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare totala pentru restrictii legale | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | **Pret ajustat (€/m²)** | | **21,4 €/m²** | **16,1 €/m²** | **19,0 €/m²** |
| 3 | CONDITII DE FINANTARE | | | | |
| | **Conditii de finantare** | **normale** | **similare** | **similare** | **similare** |
| | Ajustare unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare totala pentru conditii de finantare | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | **Pret ajustat (€/m²)** | | **21,4 €/m²** | **16,1 €/m²** | **19,0 €/m²** |
| 4 | CONDITII DE VANZARE | | | | |
| | **Conditii de vanzare** | **normale** | **normale** | **normale** | **normale** |
| | Ajustare unitara sau procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare totala pentru conditii de vanzare | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | **Pret ajustat (€/m²)** | | **21,4 €/m²** | **16,1 €/m²** | **19,0 €/m²** |
| 5 | CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT | | | | |



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ÎN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | DUPA CUMPARARE | | | | |
| | Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare | fara | fara | fara | fara |
| | Ajustare unitara | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Ajustare procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Pret ajustat (€/m²) | | 21,4 €/m² | 16,1 €/m² | 19,0 €/m² |
| 6 | CONDITII DE PIATA | | | | |
| | Conditii de piata | prezent | prezent | prezent | prezent |
| | Ajustare procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare unitara | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Pret ajustat (€/m²) | | 21,4 €/m² | 16,1 €/m² | 19,0 €/m² |
| 7 | LOCALIZARE | | | | |
| | Localizare | Aleea Teilor, bl.19, Bicaz | str. Stadionului, Bicaz amplasat mai slab | str. Barajului, Dodeni, amplasat mai slab | Marceni, amplasat mai slab |
| | Ajustare procentuala | | 10,0% | 20,0% | 10,0% |
| | Ajustare unitara pentru localizare | | 2,1 €/m² | 3,2 €/m² | 1,9 €/m² |
| | Pret ajustat (€/m²) | | 23,5 €/m² | 19,4 €/m² | 20,9 €/m² |
| 8 | CARACTERISTICI FIZICE | | | | |
| | Marime | 19,00 m² | 700,00 m² | 2.026,00 m² | 600,00 m² |
| | Forma | regulata | neregulata | dreptunghiular | dreptungiular |
| | Ajustare procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare unitara pentru marime si forma | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Front stradal | 8,0 ml | 30,0 ml | 20,0 ml | 15,0 ml |
| | Raport dintre front stradal si adancime | 3 37/100 | 1 29/100 | 20/100 | 38/100 |
| | Ajustare procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Topografie | plan | plan | plan | plan |
| | Ajustare procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare unitara pentru topografie | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Pret ajustat (€/m²) | | 23,5 €/m² | 19,4 €/m² | 20,9 €/m² |
| 9 | UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
| | Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/altele) | en el/apa/canalizare/gaz | en el/apa/canalizare/gaz | en el/apa/canalizare/gaz | en el/apa/canalizare/gaz |
| | Ajustare unitara pentru utilitati | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| | Pret ajustat (€/m²) | | 23,5 €/m² | 19,4 €/m² | 20,9 €/m² |



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

| 10 ZONAREA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Zonarea | comerciala | rezidentiala | rezidentiala | rezidentiala |
| Ajustare procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare unitara | | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² | 0,0 €/m² |
| Pret ajustat (€/m²) | | 23,5 €/m² | 19,4 €/m² | 20,9 €/m² |
| Pret ajustat (€/m²) - rotunjit | | 23,5 €/m² | 19,4 €/m² | 20,9 €/m² |
| Ajustare totala neta | (absolut)-neta | 2,1 €/m² | 3,2 €/m² | 1,9 €/m² |
| | (procentual)-neta | 10,0% | 20,0% | 10,0% |
| Ajustare totala bruta | (absolut)-bruta | 2,1 €/m² | 3,2 €/m² | 1,9 €/m² |
| | (procentual)-bruta | 10,0% | 20,0% | 10,0% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Suprafata teren proprietate de baza | 19,00 m² | Valoare constr trotuar | 19,00 m² | 19,00 m² |
| Opinie (pret ajustat unitar) | 20,9 €/m² | | 17,6 €/m² | 38,5 €/m² |
| | 101,1 lei/m² | | 85,2 lei/m² | 186,3 lei/m² |
| INDICATIA VALORII DE PIATA teren intravilan | 400 € | | 330 € | 730 € |
| | 1.920 lei | | 1.620 lei | 3.540 lei |
| Data evaluarii | 18.05.2020 | | 18.05.2020 | 18.05.2020 |
| | 4,8390 lei/€ | | 4,8390 lei/€ | 4,8390 lei/€ |

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse.

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu 5% reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Valoarea aleasă pentru determinarea valorii de piață este cea rezultată în urma aplicării corecțiilor pentru comparabila 1, întrucât pentru aceasta s-a obținut cel mai mic procent de corecție brută totală, respectiv valoarea unitară de **12,2 €/mp.**

Valoarea de piață a terenului intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 90 mp este de:

**$V_{piață}$= 5.420 lei (1.120 €)**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

### 2.4.2. Metoda costului de înlocuire net - trotuar

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprerecierii cumulate si adaugarea valorii de piata a terenului estimata la data evaluarii.

Aceasta abordare poate fi adecvată în evaluarea proprietăților imobiliare cu constructii noi sau relativ noi, dar și în evaluarea amplasamentelor cu constructii vechi cu condiția să existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicata si in cazul constructiilor aflate in faza de proiect sau care fac parte din proprietati imobiliare specializate.

În aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu cel al unei proprietati identice sau a uneia similare, construita sau „virtuala" (descrisa intr-un catalog, sau manual de costuri). Atunci când este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea pietei, prin acceptarea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia intre valoare si cost.

În cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea de piata, se scad apoi sumele reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

Dupa determinarea valorii de piata a terenului, abordarea implica parcurgerea a inca trei etape, respectiv:

- estimarea costului de nou – utilizeaza costurile cunoscute ale constructiilor similare ajustate in functie de conditiile pietei si de diferentele fizice;
- estimarea deprecierii cumulate – a luat in considerare elementele de depreciere identificate si descrise – a luat in considerare elementele de depreciere identificate si descrise;
- estimarea costului de inlocuire net – prin scaderea deprecierii totale din costul de nou.

În anexă la raportul de evaluare se regăsește fișa de calcul pentru metoda costului de înlocuire net.

Pentru suprfața de 19 mp trotuar-pavaj a rezultat valoarea de înlocuire:

| $V_{piață=}$ 1.621 lei (335€) |
|---|

### 2.4.3. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesionării nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: *"Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".*

Astfel, pentru a calcula valoare de piață actualizată a imobilului pentru perioada de 25 de ani se aplică următoarea formulă:

**Vp=R/k,**

**Unde Vp – valoarea de piață, R – redevența (venit) anuală, k – rata de capitalizare.**

Rata de actualizare (k) a valorii imobilului se va calcula funcție de rata obligatiunilor de stat pe termen lung pe care Romania le emite pe pietele financiare internationale, date extrase din revista **Valoarea – editia martie 2020.**

**Calcul rata actualizare (obligatiuni de stat)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| sursa | Revista Valoarea - ANEVAR mar.20 | | |
| YTM 9Y | EUR | 1,48% | Rb |
| Rata inflatie | EUR | 1,68% | Ri |
| Factori de mediu | | 1,50% | |
| | rata actualizare k= | **4,66%** | Rb+Ri |

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + .... + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^i}$$

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Valoare de piata** | **730** | € | **3.540** | lei |
| Perioada | 25 | ani | | |
| Redeventa/chirie | **50,04** | €/an | **242,17** | lei/an |
| | **4,17** | €/luna | **20,18** | lei/luna |
| Suprafata | **19,00** | mp | | |
| Redeventa/chirie/mp | **2,6339** | €/mp/an | **12,7458** | lei/mp/an |
| Redeventa/chirie/mp/luna | **0,2195** | €/mp/luna | **1,0621** | lei/mp/luna |
| | | Curs BNR | 4,8390 | lei/€ |

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUȚ
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

## 2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

| | LEI | EUR |
|---|---|---|
| Metoda comparațiilor directe teren 19 mp | 1920 | 400 |
| Metoda costului de înlocuire net (trotuar) | 1621 | 335 |

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (***teren intravilan cu suprafața de 19 mp trotuar teren vicinal Aleea Teilor (bloc 19) orașul Bicaz )*** este la data evaluării **15.06.2020**):

**$V_{teren+trotuar}$ = 186,3 lei/mp (38,5 €/mp),**

**$V_{concesiune\ minima}$= 12,7458 lei/mp/an (2,6339 €/mp/an)**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară.
- Valoarea nu conține T.V.A.

**Ing. Ionuț Costin**

**Evaluator Autorizat ANEVAR**



## Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului








UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimație Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

# Anexa nr.2 – Oferte comparabile

## Teren, Constructii, supraf. de 700 mp

D: 4011779

Status: la vanzare din 28 martie 2020, data curenta: 16 iunie 2020

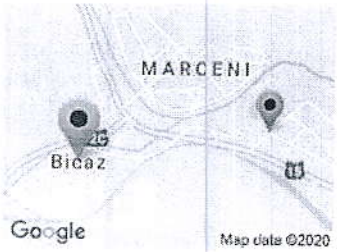
| | |
|---|---|
| Adresa: | Strada Stadionului , Central, Bicaz, Neamt |
| Zile in piata: | 81 zile |
| Primul pret solicitat: | 21.000 EUR |
| Ultimul pret solicitat: | 21.000 EUR<br>30 EUR/mp |

Telefoane: 0724212135

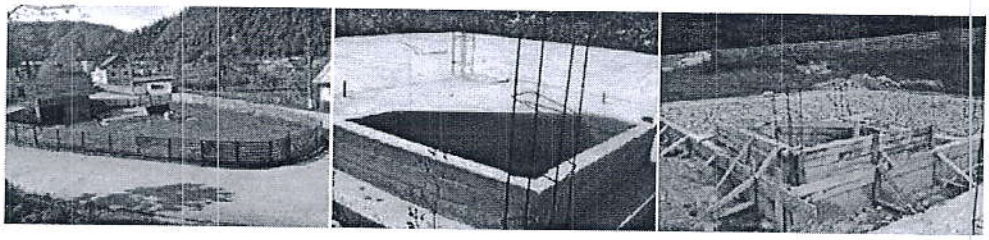
Actualizat: olx.ro - 04.06.2020
olx.ro - 28.03.2020 (prima aparitie)

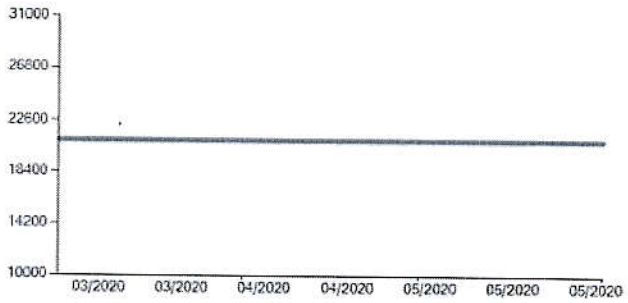
### Caracteristici proprietate:

| | |
|---|---|
| Tip teren: | Constructii |
| Clasificare teren: | Intravilan |
| Suprafata teren: | 700 mp |
| Front stradal: | -- |
| Utilitati: | -- |
| Acces / amenajare strazi: | -- |
| Utilizare: | -- |
| P.O.T.: | -- |
| C.U.T.: | -- |
| Regim inaltime: | -- |
| Sursa coef. urbanistici: | Necunoscuta/Nu se aplica |




Teren situat intr-o zona centrala a orasului Bicaz... Temelie, fantana, canalizare...






Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



## Teren, Constructii, supraf. de 2026 mp

ID: 3647051

Status: la vanzare din 5 mai 2019, data curenta: 16 iunie 2020

| | |
|---|---|
| Adresa: | Central, Bicaz, Neamt |
| Zile in piata: | 409 zile |
| Primul pret solicitat: | 34.500 EUR |
| Ultimul pret solicitat: | 34.500 EUR<br>17 EUR/mp |

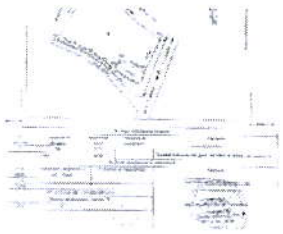
Telefoane: 0744325188

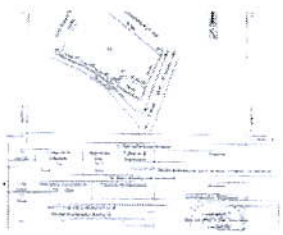
Actualizat: LaJumate.ro - 30.05.2020
olx.ro - 25.10.2019
olx.ro - 05.05.2019 (prima aparitie)

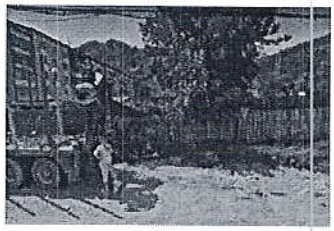
### Caracteristici proprietate:

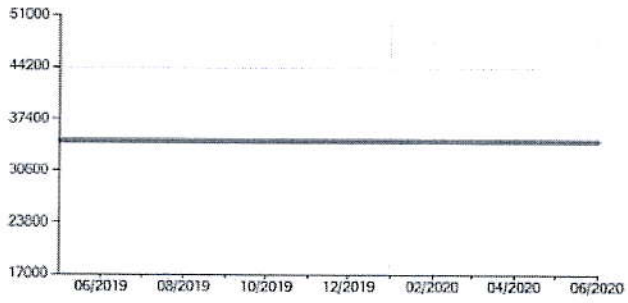
| | |
|---|---|
| Tip teren: | Constructii |
| Clasificare teren: | Intravilan |
| Suprafata teren: | 2.026 mp |
| Front stradal: | -- |
| Utilitati: | -- |
| Acces / amenajare strazi: | -- |
| Utilizare: | -- |
| P.O.T.: | -- |
| C.U.T.: | -- |
| Regim inaltime: | -- |
| Sursa coef. urbanistici: | Necunoscuta/Nu se aplica |

Vind teren intravilan in Bicaz (cartier Dodeni) situat la strada (DN 15) in suprafata de 2026 m Terenul este intabulat si se afla la 3 Km de barajul de la Bicaz. Are toate utilitatile (gaz, energie, canalizare, apa) la limita de proprietate. Suprafata poate fi marita prin achizitionarea de la Primaria Bicaz a lotului de cca 276 mp (coltul dreapta jos din schita de intabulare). In partea opusa laturii terenului de la DN 15, la cca 800 m incepe coasta muntelui, impadurita. Terenul este drept si nu










Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimația Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

## Teren, Constructii, supraf. de 600 mp

ID: 3249850

Status: la vanzare din 2 iulie 2018, retras la 11 martie 2019, data curenta: 17 ianuarie 2020

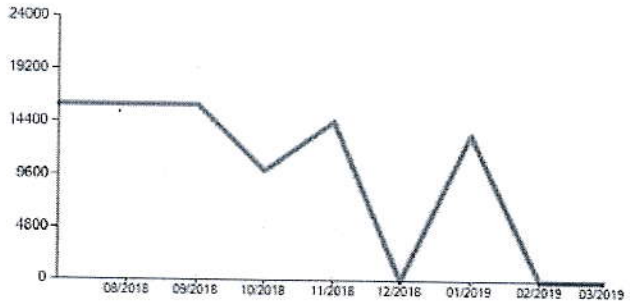
| | |
|---|---|
| Adresa: | Bicaz, Neamt |
| Zile in piata: | 253 zile |
| Primul pret solicitat: | 16.000 EUR |
| Ultimul pret solicitat: | 12.000 EUR<br>20 EUR/mp |

| | |
|---|---|
| Telefoane: | 0741769852, 0747460358, 0753699831, 0755871276 |
| Actualizat: | olx.ro - 01.02.2019<br>olx.ro - 21.01.2019<br>olx.ro - 01.12.2018<br>olx.ro - 02.07.2018 (prima aparitie) |

### Caracteristici proprietate:

| | |
|---|---|
| Tip teren: | Constructii |
| Clasificare teren: | Intravilan |
| Suprafata teren: | 600 mp |
| Front stradal: | -- |
| Utilitati: | -- |
| Acces / amenajare strazi: | -- |
| Utilizare: | -- |
| P.O.T.: | -- |
| C.U.T.: | -- |
| Regim inaltime: | -- |
| Sursa coef. urbanistici: | Necunoscuta/Nu se aplica |

Vand 603 mp teren in Marceni langa parcul de copii.este racordat la apa.detin proiect si autorizatie pt casa,foisor si imprejmuire gard.accept si schimburi imobiliare




Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Legitimatie Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

# Anexa nr. 3 – Plan de amplasament

Anexa 1.35

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 200

| Nr. Cadastral | Suprafata măsurată a imobilului (m.p.) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| / | 19 | Intravilan Bicaz Aleea Teilor Punct Langa Bl.19" Oras Bicaz Jud. Neamt |

| Nr. Cartea Funciară | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
|---|---|
| | Bicaz |

**A. Date referitoare la teren**

| Nr. Parcelă | Categorie de folosinţă | Suprafaţa (m.p.) | Menţiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | Cc | 4 | Teren curti constructii delimitat prin constructie si limita conventionala |
| 2 | Cc | 15 | |
| Total | | 19 | |

**B. Date referitoare la construcţii**

| Cod | Destinaţie | Suprafaţa construită la sol (m.p.) | Menţiuni |
|---|---|---|---|
| | Total | | |

Suprafata totala masurata a imobilului= 19m.p.
Suprafata din act = m.p.

Executant : I.I. HĂRŢAN C. Cătălin

Inspector :

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Semnătura

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE Seria RO-NT-F Nr. 0007 CĂTĂLIN - NARCIS HĂRŢAN

Data 31.05.2020 Categoria 0

Data.....




UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUŢ
Legitimaţia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Data **15.06.2020**

Anexa **2**

## Fişă de calcul valoare justă construcţie

| | | | |
|---|---|---|---|
| Denumire | **Trotuar - platforma pavele** | Domeniu | **Public** |
| Localizare | Bicaz Aleea Teilor bl.19 | Cod clasif | **1.3.7.3** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| An PIF | **2008** | V cron. | **12** | ani | Rep capit | **NU** | V. estim | **12** | ani |

**Descriere constructivă**

Trotuar pavele vibropresate.

**Suprafeţe (mp)**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ac= | **19** | Acd= | **19** | Au= | **19** | Nivele | **P** |

**Stabilirea valorii de inlocuire brute (conform catalog C. Schiopu Ed. Iroval, editia 2010, actualizat 2020)**

Curs valutar BNR **4,8390** lei/€ Curs valutar catalog 4,2800 lei/€

Coeficient corectie manopera 1,0000 Coeficient corectie distanta 1,0000 (lei - incl TVA)

| Componenta | Tip | Suprafata | Cost/mp | Cost total corectat | Depr Fizica | Cost inlocuire net |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Infrastructura | | | | 0 | | 0 |
| 2. Suprastr. parter | PLTFDA | 19 | 355,4 | 6.753 | 70% | 2.026 |
| 3. Suprastr. etaje | | | | 0 | | 0 |
| 4. Finisaje ext/int | | | | 0 | | 0 |
| scara | | | | 0 | | 0 |
| 5. Acoperis /invelit | | | | 0 | | 0 |
| 6. Instal. electrice | | | | 0 | | 0 |
| 7. Instal. sanitare | | | | 0 | | 0 |
| 8. Instal. incalzire | | | | 0 | | 0 |
| 9. Alte componente | | | | 0 | | 0 |
| | | | **Tot CIB** | **6.753** | **Tot CIN** | **2.026** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Cost înlocuire net** | **2.026** | Lei | **107** | Lei/mpAcd |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Deprecieri funcţionale** | | **0%** | 0 | Lei |
| **Deprecieri economice** | | **20%** | 405 | Lei |

Observaţii:situatie economica in stagnare, piata de tranzactionare in dezechilibru

Gradul de uzura este estimat de evaluator in urma inspectiei obiectivului.

Eventualele îmbunătăţiri sau reparaţii capitale sunt luate în calcul la estimarea uzurii fizice

**Concluzii**

În opinia evaluatorului şi ţinând cont de scopul evaluării, valoarea justă pentru obiectivul:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Trotuar - platforma pavele** | | | Bicaz Aleea Teilor bl.19 |

este de: **1.621 Lei** la data de 15.06.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR

**Ing. Ionuţ Costin**



UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
COSTIN IONUŢ
Legitimaţia Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR