

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. _____/2017
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren
aparținând domeniului public al Județului Vaslui

având în vedere:

- expunerea de motive a președintelui Consiliului Județean Vaslui;
 - referatul Direcției Tehnice nr.2036/22.02.2017;
 - Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 50/22.05.2012 privind transmiterea unui teren în suprafață de 10,35 ha livadă, proprietate publică a județului Vaslui, din administrarea Muzeului județean "Ștefan cel Mare" Vaslui, în administrarea Consiliului județean Vaslui;
 - Raportul de Evaluare nr. 67/2016, întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși, înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 6896/03.06.2016;
- în conformitate cu prevederile:
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârii de Guvern nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - art. 91 alin.(4), lit.a) și art.123 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul dispozițiilor art. 97 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – (1) Se însușește Raportul de Evaluare nr. 67/2016, întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși, înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 6896/03.06.2016, conform anexei nr.1.

(2) Se aprobă Studiul de oportunitate, prezentat în anexa nr. 2, întocmit în vederea inițierii procedurii de concesiune prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al Județului Vaslui, identificată conform anexei nr. 3.

Art.2. – (1) Se aprobă concesiunea prin licitație publică a bunului imobil identificat în anexa nr. 3.

(2) Durata concesiunii este de 30 ani și poate fi prelungită pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul de voință al părților.

Art.3. – Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea terenului identificat în anexa nr. 3, conform anexelor nr. 4 – 10.

Art.4. - (1) Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 24.323 lei/an.

(2) Redevența obținută prin concesionarea terenului prevăzut la art.1 se face venit la bugetul local al Județului Vaslui.

Art.5. – (1) Pentru evaluarea ofertelor în vederea concesionării terenului prevăzut la art.1 se va constitui o comisie formată din 5 membri, care va fi numită prin dispoziția președintelui Consiliului Județean Vaslui cu respectarea prevederilor legale.

(2) În situația formulării de contestații, acestea vor fi analizate de o comisie formată din 3 membri, care va fi numită prin dispoziția președintelui consiliului județean.

Art.6. – (1) Se aprobă Contractul-cadru de concesiune conform anexei nr.11.

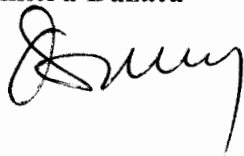
(2) Se mandatează președintele Consiliului Județean Vaslui să semneze contractul de concesiune în forma prevăzută la alin.(1).

Art.7. – Anexele nr. 1 - 11 fac parte integrantă din prezentul act administrativ.

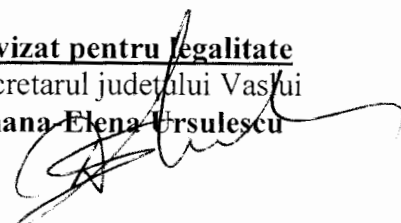
Art.8. – Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – județul Vaslui, precum și președintelui consiliului județean, Direcțiilor Tehnică și Economică din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean în vederea aducerii la îndeplinire.

Vaslui, ____ martie 2017

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu



Avizat pentru legalitate
Secretarul județului Vaslui
Diana Elena Ursulescu

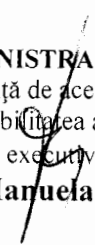


DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

Am luat la cunoștință de acest înscris oficial
și îmi asum responsabilitatea asupra legalității.

Director executiv,

Adriana-Manuela Huides



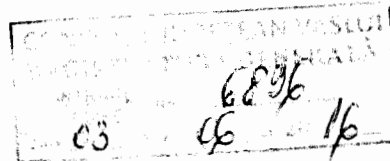
DIRECȚIA TEHNICĂ

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial.

Director executiv,

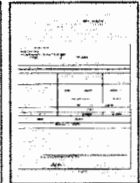
Mariana Vieru





S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

Membru corporativ ANEVAR nr. 0281/2016



mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP-735100, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281,
e-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

client/beneficiar – CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, CP 730168, jud. Vaslui.

CUI: 3394171



RAPORT DE EVALUARE
Nr. 67/2016 TRANSFERUL PROPRIETĂȚII Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Evaluare: "PROPRIETATE IMOBILIARA"

formată din:

LIVADĂ POMI FRUCTIFERE cu suprafața St = 102.298m² pe cad. 70463, CF nr. 70463, situată în intravilan sat. Bili Racovița, punct local „Lungul Vântului” 474 P1/1, com. Dănești, jud. Vaslui.

mai 2016

Întocmit,

S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Drept de autor © mai 2016 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

Prezentul Raport de Evaluare conține 31 de file, inclusiv anexe.





S.C. VALGRUP S.R.L. HUȘI - membru corporativ ANEVAR

**mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281
E-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com**

S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 67/26.05.2016; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui

C Ă T R E, **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**

La cererea dumneavoastră conform Adresa nr. 5865/12.05.2016 și Contract de servicii Evaluare nr. 6285/23.05.2016, expertul evaluator ing. Dragoș DOROFTE din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L., întocmește un Raport de Evaluare a proprietăților imobiliare – Livadă pomi fructiferi, situată în intravilan sat Emil Racoviță, com. Dănești, jud. Vaslui, proprietatea Județul Vaslui în calitate de proprietar, prin administrator Muzeul Județean „Ștefan cel Mare” - Vaslui, pentru **evaluare pentru transferul dreptului de proprietate** și vă transmitem următoarele:

- * prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- * inspecția proprietății s-a făcut în data de 23.05.2016, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- * data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 26.05.2016;
- * raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 31.05.2016, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- * afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- * analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
- * evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- * valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- * raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului sau beneficiarului;
- * nefinalizarea tranzacției între client și vânzători, exonerează firma de evaluare și pe evaluatorul angajat în lucrare, de orice răspundere față de client;
- * analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR-2015, menționate ca surse de informare;
- * tipul de valoare estimată este „**valoarea de piață**”;
- * dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „**drept deplin**”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- * toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni imposabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 26.05.2016, valoarea estimată a proprietății imobiliare – LIVADĂ POMI FRUCTIFERI, proprietatea JUDEȚ VASLUI, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:	LEI – 729.676;	€ - 161.938.
- abordarea prin cost – metoda devizului -		

Data: 26.05.2016

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



PARTEA ÎNȚAI - INTRODUCERE

I.1. SINTEZA RAPORTULUI:

Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 26.05.2016, respectiv 1€ = 4,5059 lei; 1\$ = 4,0291 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (vânzare – cumpărare intervenită între persoane fizice - juridice).

Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:

Valoare recomandată a proprietății PLANTAȚIE POMICOLĂ:

VALOARE DE PIAȚĂ:		
Livadă pomi fructiferi – 102.298m² sat Emil Racoviță, com. Dănești Nr. cad. 70453	7,13 lei/m²	1,58 €/m²
TOTAL PROPRIETATE 102.298m²:	729.676 lei ron	161.938 €



În recomandarea valorii proprietății menționate în tabelul de mai sus, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin cost – metoda devizului, în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută prin cost, reprezentând în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.



PRECIZĂRI:

- Principiul prudenței îl face pe evaluator să aleagă valoarea care are cele mai multe informații din piață, dintre cele două abordări folosite și anume – *abordarea prin cost - metoda devizului*.
- Alegerea valorii proprietății dată de abordarea prin cost, are la bază cerința proprietarului, ținând cont de scopul final urmărit de acesta și anume *evaluarea pentru transferul proprietății (a dreptului de proprietate), necesar pentru o viitoare posibilă concesionare (dreptul de exploatare a bunului, sau anumite servicii publice sau anumite bunuri ale statului, în schimbul unor beneficii), în scopul stabilirii unei redevențe pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune*.

Data: 26.05.2016

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



CENTRALIZATOR CONCLUZII – Pl. pomicolă, Emil Racoviță, com. Dănești, jud. VS.

Client		C. J. VASLUI		Proprietar		JUD. VASLUI	
Beneficiar/Utilizator		C. J. VASLUI					
Evaluatorul proprietății		S.C. EVALGRUP S.R.L. – 0281/2016					
Data evaluării		26.05.2016		Curs schimb leu/€		4,5059	
Proprietatea evaluată		Livadă pomi fructiferi					
1.	Prop. Imobiliară	Teren intravilan L		St, Ac, Ad (m²)		Au (m²)	
		Plantație cireși, vișini, meri, peri, pruni, gutui.		102.298 88.000-efectiv			
2.	Identificare (adresă, doc. proprietate)	Conform Raport de Evaluare nr. 67/26.05.2016		Conform doc., Extras CF pt. Informare (vezi Anexe)			
	Adresă	intravilan sat Emil Racoviță, com. Dănești, jud. VS;		intravilan sat Emil Racoviță, com. Dănești, jud. VS;			
	CF / Nr. cad.	70453 / 70453		70453 / 70453		T74, P1/1	
3.	Tip localitate	sat component comună					
4.	Drum acces	DJ	Secundar	Servitute	Acces		
		DJ 247	Drum sat	-	cu acces DN 24 pe relația Vaslui-Iași; DN 15D pe relația Vaslui-Bacău		
5.	Utilități edilitare	Pe proprietate	La gard	< 500 m	> 500 m		
	en. electrică	-	Da	-	-		
	apa	-	Da	-	-		
	telefonie	-	Da	-	-		
	alte	-	-	-	-		
6.	Descrierea zonei de amplasare-tip zonă	Rurală	Comercială	Industrială	Agricolă		
		Da	-	-	Da		
	zona de amplasare	Central	Median	Periferic	St. turistice		
		Da	Da	-	-		
	ambiant	Liniștit, civilizat	Trafic auto	În dezvoltare	Vecin. rău famate		
		Da	Mic	-	-		
7.	Utilizare prop.	Conform destinației	Nu sunt în exploatare (fără val. ec.)	Provenite din dezm. necorespunzătoare	Teren<150 m² Desch.<12 m		
		Pl. pomicolă	-	-	-		
8.	Stare tehnică construcție	Elemente constructive	Regim H	An PIF	Stare actuală		
		Pl. pomicolă	-	2010-2011	Maturitate prod.		
9.	Stare proprietate	Locuit	Închiriat	În constr.	Finisaje		
		Întreținere teren. Tratamente fito-sanitare.	-	-	-		
10.	Alte dotări și amen.	-					
11.	Vizionare prop.	S.C. Evalgrup S.R.L.- ing. Dragoș DOROFTE /23.05.2016, H11 ³⁰					
12.	Abordări / metode	Nr.	2				
		Piață	-				
		Cost	Da				
		Venit	Da				
			Deviz				
			DCF				
13.	Concluzii	Valoarea recomandată:		Valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.			
		Abordarea prin cost:					
		RON	€				
		729.676	161.938				

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE




I.2. CUPRINSUL RAPORTULUI:

ADRESĂ DE ÎNAINȚARE	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. Sinteza raportului	3
I.2. Cuprins	5
I.3. Bibliografie	5
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	5
II.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
II.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
II.3. Scopul evaluării	6
II.4. Identificarea prop. imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
II.5. Tipul valorii, data evaluării, moneda valorii definite, modalități de plată	7
II.6. Documentarea necesară. Natura și sursa informațiilor utilizate	8
II.7. Ipoteze și ipoteze speciale	9
II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
II.9. Declaraarea conformității	9
III. PREZENTAREA DATELOR	10
III.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	10
III.2. Descrierea situației juridice	10
III.3. Descrierea terenului	12
III.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor	13
III.5. Identificarea componentelor non-imobiliare	15
III.6. Istoricul proprietății subiect	15
III.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare	15
IV. ANALIZA PIEȚEI	16
IV.1. Analiza cererii	16
IV.2. Analiza ofertei	16
IV.3. Analiza echilibrului pieței	17
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
ANEXE	24

I.3. BIBLIOGRAFIE:

1. Constantin Peștișanu, Cornelii Șchiopu – „Construcții, clădiri și alte construcții ingineresti”, Colecția Biblioteca ANEVAR, București, 2006;
 2. Cornelii Șchiopu – „Inspeția proprietăților în scopul evaluării”, Ed. IROVAL, București, 2004;
 3. Cornelii Șchiopu – „Metoda costurilor segregate”, Ed. IROVAL, București, 2011;
 4. Cornelii Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 5. Cornelii Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 6. Sorin Turcuș – „Îndreptar tehnic – septembrie 2015”, Ed. MATRIX ROM, București, 2015;
 7. Colectiv de lectori ANEVAR – „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ed. IROVAL, București, 2015;
 8. Sorin V. Stan – „Evaluarea terenului-aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 9. Sorin V. Stan – „Aplicații cu evaluarea terenului”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 10. Adrian Nicolescu – „SPIC D-29 – Introducere în analiza CMBU”, ANEVAR, București, 2011;
 11. Traian C. Demetrescu – „SPIC D-41 – Evaluarea terenurilor”, Ed. IROVAL, București, 2015.
- ***
12. *** - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Appraisal Institute, Chicago, USA, 2008 – ed. a 13^a în lb. română, Ed. IROVAL, București, 2011;
 13. *** - „Revista ANEVAR – Nr. 9/12.2015”, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2015;
 14. *** - Informații site-uri imobiliare INTERNET.

II.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA:

- Prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul/beneficiarul raportului;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, ed. 2015;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională – Certificat EPI nr. 1351/2004 și Certificat EBM nr.271/2004;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare ANEVAR, ed. 2015 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimatie nr. 12206/2016

Semnătura:

II.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI:

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată, valoare necesară clientului pentru o informare în cazul unei posibile viitoare concesiuni, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Clientul concluziilor Raportului de Evaluare este C. J. Vaslui (proprietar).

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este Județul Vaslui prin C. J. Vaslui.

Raportul de Evaluare are caracter informativ pentru client/beneficiar, valoarea astfel stabilită reprezentând prețul mediu de vânzare (achiziție) în arealul studiat.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, sau date eronate puse la dispoziția evaluatorului despre proprietate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

II.3. SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul unei evaluări se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea delimitată a unui drept de proprietate imobiliară.

Destinația (utilizarea desemnată) unei evaluări este maniera în care clientul folosește această informație. Concluzia evaluării este comunicată într-un mod care depinde de scopul evaluării, dar valoarea estimată nu este corectată pentru a se plia în funcție de utilizarea evaluării.

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este **evaluare pentru transferul proprietății** (a dreptului de proprietate). În acest caz, scopul evaluării este:

- o să ajute potențialii cumpărători la luarea deciziilor de a oferi prețuri de cumpărare;
- o să ajute potențialii vânzători în stabilirea unor prețuri de vânzare acceptabile;
- o să stabilească o bază pentru schimbul de proprietăți imobiliare, etc.

Baza de evaluare este dată de **tipul de valoare**. Scopul evaluării definește **tipul de valoare**. Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este **„valoarea de piață”**.

II.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE:

Proprietatea imobiliară subiect, este reprezentată de:

- PROPRIETATE IMOBILIARĂ formată din PLANTAȚIE POMICOLĂ având suport TEREN INTRAVILAN L, cu St = 102.298 m², teren construit (plantat), nr. cad. 70453, CF nr. 70453-UAT Dănești, situat în intravilan sat Emil Racoviță, punct local „Lungul Vântului”, T74, P1/1, com. Dănești, jud. Vaslui.

- Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea Județ Vaslui conform:

- * EXTRAS DE CF Nr. 28707/26.05.2015 – OCPI Vaslui;
- * ÎNCHEIEREA Nr. 20147/27.05.2013 * – OCPI Vaslui;
- * ACT DE DEZMEMBRARE Nr. 1009/17.05.2013 * – Birou notar public Ioniti M.;
- * ACT DE DEZMEMBRARE Nr. 578/28.03.2013 * – Birou notar public Ioniti M.;
- * H.G. Nr. 1361/2001 + ANEXA Nr. 1 *;
- * DECIZIA Nr. 338/18.08.1980 *;
- * ÎNCHEIEREA Nr. 28707/26.05.2015 * – OCPI Vaslui;
- * ADEVERINȚA Nr. 1357/09.05.2015 * – primăria Dănești;
- * AUTORIZAȚIE Nr. 027/29.11.2010 – Ministerul Agriculturii;
- * FIȘA MIJLOCULUI FIX – TEREN – C.J. Vaslui;
- * FIȘA MIJLOCULUI FIX – PLANTAȚIE POMI FRUCTIFERI – C.J. Vaslui;
- * LISTA CUPRINZÎND CANTITĂȚILE DE LUCRĂRI-FORMULARUL C5 – C.J. Vaslui;
- * DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ nr. 70453, înregistrată la OCPI Vaslui la data 28.05.2015 (vezi Anexa).

* - acte ce nu se prezintă evaluatorului.

Deci, la data evaluării, proprietarul deține dreptul de proprietate deplin pentru terenul intravilan cu plantația aferentă, cu numărul cadastral 70453, acesta nefiind grevat de sarcini, conform celor declarate de client/proprietar și a actelor de proprietate existente.

Dreptul de proprietate deplin se evaluează în prezentul Raport de Evaluare.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR - SEV 230

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că proprietatea imobiliară este transferată ca fiind negrevată de sarcini de către proprietarul ocupant, adică cumpărătorul are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar necesită să fie exclus din evaluare orice avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care poate fi reflectat în evaluarea proprietății.

► **Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.**

II.5. TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII, MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ **Tipul de valoare estimată** pentru proprietatea în cauză este „**valoarea de piață**”, care conform Standardelor de evaluare ANEVAR, ediția 2015 (cu aplicabilitate 07.2015), are următoarea definiție:

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

❖ **Riscul evaluării**

Având în vedere criza economico - financiară pe care o traversăm și volatilitatea pieței imobiliare, evaluarea a ținut cont de Riscuri în creștere:

※ **Riscuri de piață:**

- Frecvența în scădere a tranzacțiilor;
- Instabilitatea proprietăților evaluate;
- Caracteristica de piață inactivă (puțin activă) la tot mai multe segmente;
- Oferte de piață (presă, INTERNET, agenții imobiliare, etc.), sunt tot mai îndepărtate de prețurile de tranzacționare;
- Majorarea dobânzilor la credite (risc de rata dobânzii).

※ **Riscuri de sistem:**

- Frânarea creditelor în sistemul bancar, cu efecte directe asupra cumpărătorilor și dezvoltatorilor;
- Solicitarea de către bănci a unei valori estimate unice în condițiile volatilității crescute a prețurilor pe toate segmentele;
- Grile notariale depășite.

※ **Riscuri în creștere:**

- Modificarea semnificativă a ratei fără risc;
- Relativitatea demersului de estimare a ratei de actualizare, element de influență majoră în Abordarea pe bază de venituri;
- Volatilitatea prețurilor activelor firmelor și a mărfurilor/materiilor prime cu care operează;
- Incertitudini privind bugetele de venituri și cheltuieli/privind rata de creștere g.

☛ Alte riscuri:

- Riscul de model de evaluare inadecvat;
- Creșterea gradului de dificultate a evaluărilor;
- Falimentul unor clienți/incapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

☛ Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în baza actelor puse la dispoziție de beneficiar.

☛ Inspekția proprietății s-a făcut în data de **23.05.2016**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **26.05.2016**.

☛ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **31.05.2016**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu-și piardă valabilitatea.

☛ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **26.05.2016**, respectiv **1€ = 4,5059 lei; 1\$ = 4,0291 lei**.

II.6. DOCUMENTAREA NECESARĂ. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.

▪ Documentarea necesară întocmirii raportului de evaluare, are drept scop:

- colectarea actelor de proprietate a proprietății subiect;
- inspekția proprietății și compararea celor observate cu datele din acte;
- observarea vecinătăților, analiza zonei/arealului;
- inspekția/analiza comparabilelor, etc.

▪ Natura și sursa informațiilor utilizate:

- standardele de evaluare Anevar, ed. 2015;
- date din arhiva personală a evaluatorului;
- date din documentele de proprietate;
- informații proprietar/vecini;
- informații proprietari comparabile;
- tranzacții din arealul analizat sau zone echivalente;
- informații șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, lichidatori, executori judecătorești, vânzători/cumpărători, etc.;
- informații din primăria com. Dănești (urbanism, taxe locale);
- informații mass media, internet, etc.

II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.

• **Ipoteze** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

- dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client/beneficiar, acestea fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotecă, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
- se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
- se presupune că nu există niciun fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
- informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

• **Ipoteze speciale** – acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:

- destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă;
- beneficiarul raportului declară că extrasul CF mai vechi este valabil și la data prezentului raport și reflectă realitatea în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra proprietății analizate și evaluate;
- la cerința proprietarului, evaluarea proprietății se face în ipoteza că plantația pomicolă a ajuns la maturitate, aceasta fiind pe rod.

II.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

- ✓ Destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
- ✓ Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
- ✓ Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. – Huși;
- ✓ Drept de autor © mai 2016 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

II.9. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR

S.C. EVALGRUP S.R.L. respectă cerințele referitoare la:

- modul de întocmire a rapoartelor conform standardelor ANEVAR, în vigoare;
- modul de funcționare a societății conform Ordonanța nr. 24/2011;
- regulamentele de ordine interioară;
- pregătirea continuă a personalului implicat în evaluare;
- asigurarea profesională, etc;

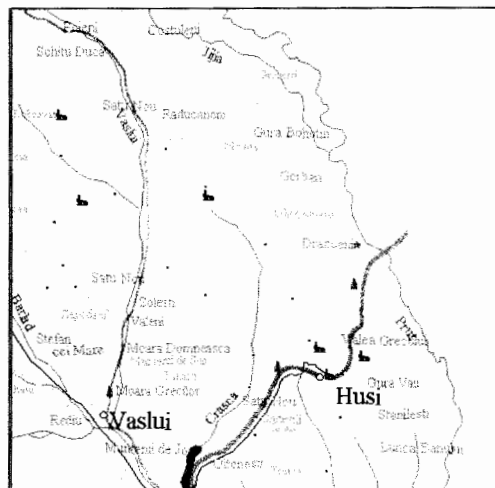


III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, SAT, VECINĂTAȚI ȘI LOCALIZARE.

❖ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară, este o zonă preponderent rurală. Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul satului Emil Racoviță, com. Dănești, jud. Vaslui.

Zona se remarcă prin:

- localizare foarte bună în zona median centrală a localității;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților agricole;
- activitate mică în privința construcțiilor;
- procent mic de teren liber;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona com. Dănești, rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mic;
- trafic pietonal mediu;
- distanță mică față de mun. Vaslui – 32km;
- distanță mică față de transportul feroviar – 32km;
- distanță mare față de Vama Albița, cca. 98km.



❖ Prezentare comuna Dănești:

Suprafata: 5793,33 ha

Intravilan: 103,0 ha

Extravilan: 5690,33 ha

Populatie: 2205

Gospodarii: 892

Nr. locuinte: 1134

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 5

Numele localitatilor aflate in administratie:

Dănești, Emil Racoviță, Bereasa, Tătărani, Botoaia, Rîșcani.

Asezarea geografica:

Localitatea se află situată în partea de nord a județului Vaslui.

Vecini: N - Tăcuta, E - Codăești, S - Văleni - Zăpodeni, V – Rebricea.

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Creșterea animalelor

Pomicultură

Apicultură

Fabrica de rachiuri naturale

Activitati economice principale:

Agricultură

Zootehnie



Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Dănești se ridică la 2.205 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.431 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,83%). Pentru 4,08% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,78%). Pentru 4,08% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

III.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

• Proprietatea imobiliară de tip agricol, este formată din Teren intravilan L, construit - plantat, în proprietate, în folosință, înscrisă în CF nr. 70453 – UAT Dănești și are doc. cad. nr. 70453 înregistrată la OCPI Vaslui în 28.05.2015.

Imobil intabulat drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1, intabulat drept de administrare.

Proprietar Județul Vaslui prin C.J. Vaslui, cu drept de administrare Muzeul Județean „Ștefan cel Mare”-Vaslui.

Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.

III.3. DESCRIEREA TERENULUI.

► Terenul suport al plantației pomicole analizate și evaluate se află în intravilanul satului Emil Racoviță, din cadrul com. Dănești, jud. Vaslui, în partea de nord a comunei, cu categoria de folosință L (livezi).

Proprietatea imobiliară analizată și evaluată prezintă Documentație Cadastrală – Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

► Proprietatea imobiliară PLANTAȚIE POMICOLĂ are vecinătățile specificate în Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil.

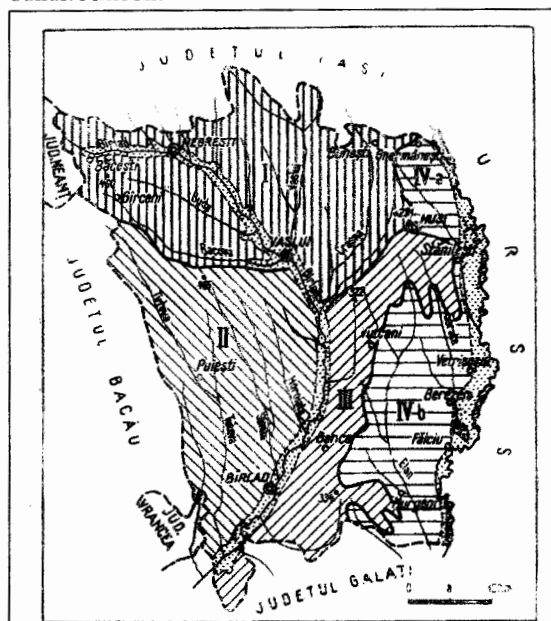


Fig. 7. – Regionarea geomorfologică (după Harta geomorfologică a R.S.R. și după I. Guguiman).

I. Podișul Central Moldovenesc (partea sudică); II. Colinele Tutovei (partea estică); III. Dealurile Fălcuului, VI. cimpul deluroase; a. Depresiunea Huși; b. Depresiunea Elan – Sărata.

► Terenul intravilan analizat și evaluat, este situat în așa zisa regiune geomorfologică Podișul Central Moldovenesc, care ocupă partea de nord a județului Vaslui. Pe teritoriul jud. Vaslui intră partea cea mai puțin caracteristică a acestei subunități și anume sectorul de sud și sud-est.

Spre sud-vest, limita Podișului Central Moldovenesc este formată de cuesta Racovei, iar spre sud-est această limită este dată de cuesta de pe stânga Lohanului inferior, continuată cu aceea de pe dreapta pâraului Drăslăvăț – Huși.

Altitudinea reliefului are valori maxime spre izvoarele pâraului Racova (463m), în dealul Cuculia situat la nord-vest de satul Gîrceni. Spre partea de est, înălțimile reliefului variază între 421m în dealul Cetățuii de la nord-est de satul Chircești și 384m în dealul Draxeni, situat la est de satul cu același nume.

Peste tot relieful are aspect de dealuri înalte, cu plaiuri ușor ondulate la partea lor superioară, care uneori au până la 3-4 km lungime și 1-2 km lățime. Relieful cel mai coborât se află în lunca Bîrladului.

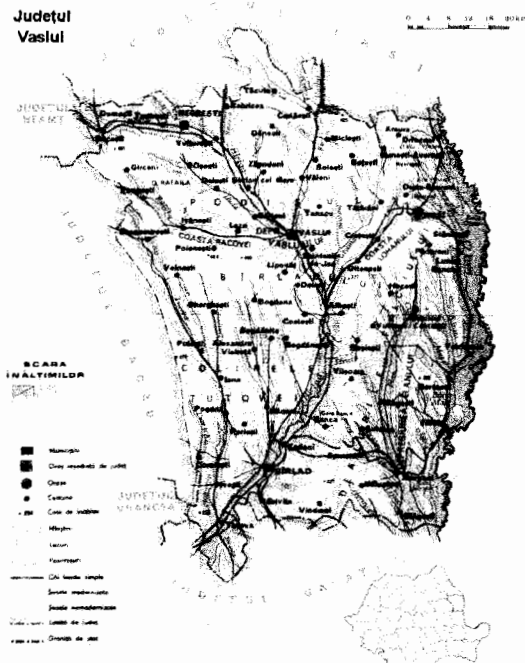
Energia maximă a reliefului (adâncimea văilor) depășește 200 m și se întâlnește mai ales în zona cursului mijlociu al văilor Buda, Racova, Vaslui și Crasna. Cu mici excepții, toate celelalte dealuri intră în categoria formelor sculpturale de relief.

Solul terenurilor din arealul analizat au clasa de fertilitate III - V, fiind ocupate în principal de terenuri agricole cultura mare (cereale) și pajiști silvostepice, ce sunt reprezentate prin soluri cernoziomuri levigate (slab, moderat și puternic), care sunt soluri caracteristice regiunilor de silvostepă și au o largă răspândire în zona reliefului colinar de joasă altitudine din bazinul Bîrladului și din depresiunile de pe dreapta Prutului.

► Structura terenurilor agricole în județul Vaslui pe clase de calitate și categorii de folosință este redată în tabelul de mai jos:

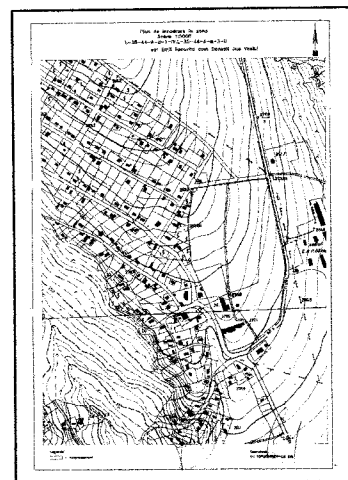
Jud. Vaslui Clasa de calitate	Categorii de folosință a suprafeței agricole - ha				Total suprafața agricola pe clase de calitate
	Arabil	Pasuni, fanete	Vii	Livezi, gradini	
I	21.465	244	401	18	22.128
II	85.983	3.905	2.372	200	92.460
III	107.580	16.182	5.237	789	129.788
IV	43.311	28.594	4.016	1.000	76.921
V	28.968	45.689	2.630	1.178	78.465
TOTAL	287.307	94.614	14.656	3.185	399.762

Doar 7,7% din totalul arabil la nivelul jud. Vaslui, este de clasa de I (solurile cu fertilitate foarte buna). Din analiza tabelului se constată că ponderea o dețin terenurile din clasa a 3-a de bonitate, cu suprafața de 129.788 ha.



■ Nr. cad. – 70453, CF nr. 70453-UAT Dănești

- Locație:
 - sat Emil Racoviță, com. Dănești, jud. Vaslui, rang V, zona A;
 - plan de încadrare în zonă: L-35-44-A-d-1-IV și L-35-44-A-d-3-II;
 - amplasament la stradă (DJ247/Drum sat),
- Destinație/utilizare:
 - L (livadă)* - plantație pomicolă,
- Tip zonă:
 - rurală, predomină locuințe unifamiliale + anexe cu regim P;
 - intravilan sat component comună – zonă rurală, median-central,
- Caracteristici fizice:
 - suprafața totală St = 102.298m²;
 - formă – neuniformă (aprox. trapez);
 - deschidere/acces - la drum sat – 237,08m (pct. 10-9-8-7-6-5, din plan amplasament);
 - la DJ247 – 532,64m (pct. 3-2-1-40-39-38-37-36-35-34-33-32-31-30-29-28, din plan amplasament);
 - raport deschidere/adâncime – cca 1/2 ;
 - altitudine medie – 280m,
- Topografie:
 - ușor înclinat NV-SE, nu prezintă alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun;
 - zona teritorială seismică C, de grad 8, cu coeficient de seismicitate Ks = 0,20, Tc = 1,0s,
- Facilități stradale:
 - apă/canal sistem public – puț forat/fântână/-;
 - electricitate – la gard;
 - gaze naturale – nu;
 - telefonie – la gard;
 - drum acces – secundar, modernizat balast,
- Poluare:
 - nu este cazul,
- Teren excedentar:
 - nu este cazul,
- Vecini:
 - N – drum sătesc;
 - E – DJ247;
 - S – DJ 247;
 - V – NC 70415, școală, dispensar uman, prop. particulari,
- Indicatori urbanistici – necunoscut.



* - Livezi L

Livezile sunt terenuri plantate cu pomi și arbuști fructiferi. Se înregistrează ca livezi:

- Livezi clasice – terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradițională și anume: livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agropomicol, livezi pure, etc.;
- Livezi intensive și superintensive – livezi amenajate având o mare densitate de pomi la hectar, cu conducerea dirijată a coroanelor și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare;

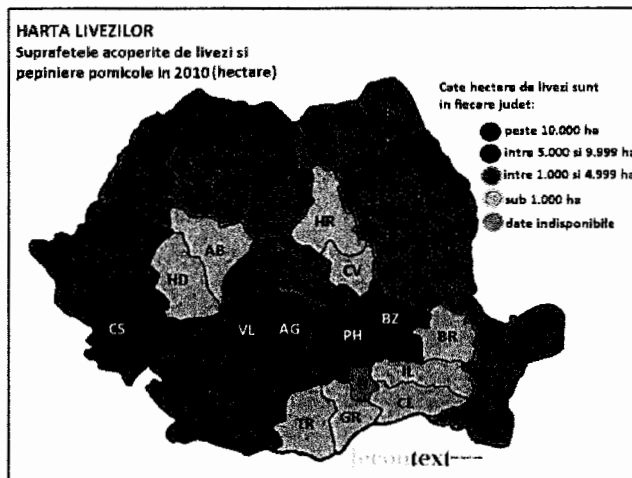
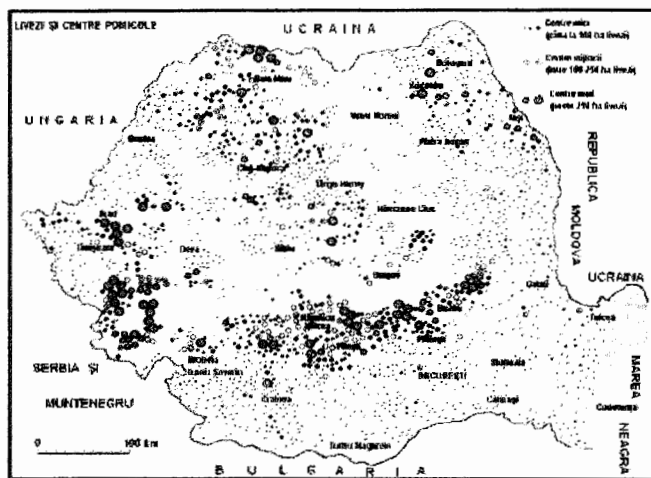
Ghidul evaluatorului funciar din România-Vol. I

III.4. DESCRIEREA PLANTAȚIEI POMICOLE.

INTRODUCERE:

Caracteristici ale culturii pomicele

- Cultură perenă;
- Durata de viață medie a unei plantații 12 - 24 ani;
- Dezvoltarea unei plantații de pomi fructiferi 2-3 ani;
- Producția medie de fructe între 30 - 60 to/ha (începând cu anul 3);
- Rentabilitate redusă a activității în comparație cu sumele investite (subvenții);
- Sunt cel mai frecvent deținute de către producători privați;
- Cultura pomicolă poate fi practică în România pe aproape întreg teritoriul țării;
- Principalele regiuni geografico-istorice: Moldova, Muntenia și Oltenia, Zona de Vest, Transilvania și Dobrogea;
- Regiunile Sud – Muntenia și Nord - Vest dețin peste jumătate din suprafața livezilor, urmate de regiunile Vest și Nord-Est;
- Suprafața pomicolă a României este în declin, în prezent doar 7.000 de hectare având vârsta mai mică de 10 ani. Suprafața totală de plantații pomicele (livezi și pepiniere pomicele) este de 143.000 de ha (cca. 1,0% din suprafața totală agricolă), din care active 7.000 de hectare, față de 320.000 de hectare în 1990;



Aspecte privind piața de livezi. Orizont 2020

- Inițierea înființării unor livezi performante;
- Piață fărâmițată;
- Capacitate de prelucrare industrială redusă (cca. 300 mii to);
- 80% din capacitățile de producție existente, au fost modernizate;
- Sezonabilitate, lipsa tehnologiilor, probleme de productivitate, suprafețe horticoale în scădere, importul de fructe în creștere.

Particularitățile evaluării

- Livezile (ca și plantații), sunt proprietăți specializate – situații unice pentru evaluare;
- Evaluarea impune cunoștințe specifice (diversitate plantații, tehnologie, producție);
- Identificarea stadiilor de evoluție: în dezvoltare, maturitate sau declin;
- Plantațiile trebuie să reprezinte CMBU a terenului îmbunătățit;
- Valoarea maximă a unei plantații permanente este realizată și susținută când:
 - solul este potrivit pentru soiurile și varietățile cultivate;
 - condițiile locale, respectiv condițiile climaterice și disponibilitatea și calitatea apei sunt potrivite pentru aceste culturi;
 - piețele pentru aceste recolte sunt stabilizate și accesibile;
 - plantației permanente îi sunt asigurate toate dotările și lucrările de întreținere necesare (managementul plantației).
- Solul – calitatea solului, o condiție necesară dar nu suficientă;
- Apa necesară recoltei, dacă este asigurată: suficiența, calitatea, sursele, termenii legali de utilizare și costurile aferente irigațiilor, Probleme potențiale:
 - schimbările climaterice;
 - limitarea furnizorilor (surselor) de apă în condițiile creșterii cererii de apă pentru agricultură;
 - reducerea calității apelor din subsol;
 - creșterea costurilor cu apa.

Dificultăți în evaluare

- Nu există informații certe privind tranzacții de suprafețe horticoale;
- Lipsa informațiilor privind principalele caracteristici ale plantațiilor tranzacționate (vârsta, stare fizică, mod de întreținere, producție, etc.);
- Oferte pentru livezi cu suprafețe reduse, fără amenajări necesare, neîntreținute corespunzător, provenite din retrocedări;
- Acces dificil la informații legate de costuri (costuri cu munca vie, impozite și taxe, lucrări de întreținere, etc.).

Abordări ale evaluării

- Abordarea prin piață:
 - se vor avea în vedere ca principale elemente de comparație: vârsta plantației, starea fizică, durata de viață rămasă,
- Abordarea prin cost:
 - estimarea costului de reproducție – perioada de timp necesară înființării plantației,
- Abordarea prin venit:
 - metoda fluxurilor financiare actualizate – se vor avea în vedere riscurile corespunzătoare, incluse parțial în fluxuri (intemperii, incendii, surpare terenuri, etc.).

STUDIU SUBIECT:

Prezentare

- Obiectul evaluării – Plantație pomicolă, structurată într-o parcelă, cu $St = 102.298 \text{ m}^2$ (conform Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil), după cum urmează:
 - plantație cireș – 3,53 ha (1.742 puieți cireș + 21 puieți vișini);
 - plantație măr – 3,20 ha (1.332 puieți măr);
 - plantație prun – 2,30 ha (1.086 puieți prun);
 - plantație păr – 0,90 ha (427 puieți păr);
 - plantație gutui – 0,30 ha (89 puieți gutui);
- Localizare – intravilan sat Emil Racoviță, com. Dănești, județul Vaslui;
- Înființare – 2010÷2011;
- Completare greșuri cca. 1.000 puieți diferite specii în perioada 2014÷2015;
- Stadiu de evoluție – intrare pe rod și în prima parte a perioadei de maturitate (funcție de soiuri);
- Vârsta – 5 ÷ 6 ani;
- Durata de viață rămasă – 19 ani;
- Sistem – semiintensiv, livadă înierbată;
- Producția medie – 15.000 kg la hectar;
- Scopul evaluării – estimarea valorii de piață, necesară pt. o viitoare/posibilă concesionare;
- Soiuri – cireș, vișin, măr, păr, prun și gutui;
- Proprietar – Județul Vaslui prin C.J. Vaslui, în administrarea Muzeul județean „Ștefan cel Mare”.

Informații plantații pomicole – jud. Vaslui

- Județul Vaslui are o suprafață pentru teren arabil de 287.307 hectare, pășuni, 86.446 hectare, fânețuri 7.809 hectare, vii 14.656 hectare, livezi 3.178 hectare.
- Livezile cu pomi fructiferi desfășurate pe o suprafață de 3.178 hectare, care asigură anual o producție de 10 mii tone de fructe (mere, prune, cireșe, visine, caise, acestea fiind reprezentative), la care se adaugă încă 12 mii de hectare de la pomii răzleți.
- Majoritatea plantațiilor pomicole de pe raza jud. Vaslui au o capacitate redusă de producție atât din punct de vedere cantitativ cât și calitativ.
- De asemenea, sectorul pomicol din jud. Vaslui se confruntă și cu alte aspecte care influențează negativ activitatea, precum capacități reduse de depozitare în spații specializate și lipsa structurilor asociative ale fermierilor, orientate către producție și către piață.
- Se impune: - o reconversie a plantațiilor pomicole vechi, cu plantații viabile care să asigure producții de calitate, cu sortimente concentrate pe zone de favorabilitate și cerute pe piață;
 - măsuri stimulative pt. crearea platformelor de păstrare, sortare, condiționare, ambalare și analiză pt. fructe, ca inițiativă la nivel local;
 - concentrarea suprafețelor destinate pomiculturii pt. a se ajunge la exploatații optime de 10÷20 ha;
 - orientarea fermierilor către forme asociative de producție și valorificare pe piață.

Informații din piață

- Valoare de piață teren liber intravilan (aceeași CMBU), în aceeași zonă (colinar - ușor în pantă 3-6%), 5.000 – 7.000 EURO/ha;
- Valoare de piață teren cu plantație pe rod cuprinsă între 10.000 – 15.000 euro/ha;
- Costul de înființare al unei plantații semiintensive 10.000 ÷ 12.000 EURO/ha pentru întreaga perioadă;
- Producția medie la hectar 13.000 – 19.000 kg/ha;
- Producție ideală la hectar 25 – 30 to/ha;
- Prețul mediu de vânzare/kg măr 0,8 – 0,15 bani/kg pt. industrializare și 1,5 – 2 lei/kg pt. comercializare.



III.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.

Piața imobiliară specifică este conformă tipului utilizării, respectiv agricolă, este o piață intravilan rurală pe care activează agenți clienți din zonă, județ, țară și din străinătate. La data prezentei evaluări piața imobiliară agricolă pe segmentul terenurilor cu plantații pomicole, se află în faza de declin, după o perioadă de stabilitate.

La data prezentului raport se pot concluziona următoarele:

- ▶ în arealul com. Dănești, dar și în arealul învecinat, sunt efectuate puține tranzacții cu terenuri intravilane și acestea vechi;
- ▶ piața imobiliară agricolă este dominată de tranzacții cultura mare;
- ▶ în com. Dănești, sunt oferite pe piața imobiliară proprietăți rezidențiale;
- ▶ piața imobiliară a terenurilor agricole este dominată de activități de modernizare a unor microferme agricole pt. cultura mare și microferme zootehnice;
- ▶ majoritatea proprietarilor acționează pentru repararea/modernizarea spațiilor deținute și mărirea ariilor necesare;
- ▶ tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor deținute;
- ▶ gradul de ocupare cu construcții a terenului este de cca. 50%.

În zona com. Dănești, zonă unde se află și proprietatea evaluată, dinamica vânzărilor spațiilor rezidențiale a cunoscut un ascendent în perioada anilor 1995-2005, ascendent produs ca urmare a migrării populației spre mediul urban sau în străinătate.

Oferta se menține ca urmare a vânzărilor anterioare, iar cererea din anul 2010 și până în prezent are un curs descendent, ca urmare a crizei economico financiare și frânarea creditării.

Apreciem că în viitorii ani, tendința cererii va rămâne mică.

- ❖ Proprietatea 70453 – TEREN INTRAVILAN L, se află într-o zonă rural rezidențială formată din case/vile cu regim P. Zona preponderent rezidențială la care ne referim, este situată în partea median centrală a satului Emil Racoviță, com. Dănești.

III.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.

Pe sit-ul primăriei com. Dănești, se regăsesc date privind stabilirea impozitelor și taxelor local pentru anul 2016 și anume cota de impozitare pt. clădiri rezidențiale este 0,08%, iar pt. clădiri nerezidențiale este 0,2%.

Analiza de piață reprezintă un proces de identificare și de studiere a pieței unui anumit bun economic sau a unui serviciu și oferă baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți. Analiza de piață este un proces de examinare a cererii și ofertei pt. tipul de proprietate și aria de piață geografică pt. acel tip de proprietate.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Definim **pieța imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Aria de piață, reprezintă delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

O zonă este un tip de arie de piață caracterizată printr-o utilizare omogenă a terenului.

Valoarea de piață a unei proprietăți este determinată în mare măsură de poziția competitivă a acesteia pe piața proprie.

Ciclul de viață al unei arii de piață, este dat de propria sa dinamică și parcurge patru stadii:

1. **Creșterea** – perioada în care vecinătatea câștigă încrederea și acceptarea publică;
2. **Stabilitatea** – perioada de echilibru, fără pierderi/câștiguri substanțiale;
3. **Declinul** – o perioadă de diminuare a cererii;
4. **Revitalizarea** – o perioadă de reînnoire, modernizare și creștere a cererii.

Factorii care influențează valoarea sunt importanți în analiza ariei de piață. Aceștia sunt:

- factori sociali;
- factori economici;
- factori administrativi (reglementări și restricții ale statului);
- factori de mediu înconjurător;
- obligații de mediu.

IV.1. ANALIZA CERERII.

Cererea, reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se concentrează pe identificarea potențialilor utilizatori ai proprietății respective. Analiza cererii, în cazul piețelor rezidențiale, investighează mai ales gospodăriile din aria de piață a proprietății subiect.

Factori importanți în analiza cererii de piață rezidențială:

- populația din aria de piață, mărimea și numărul gospodăriilor, compoziția și distribuția pe vârste, etc;
- venitul mediu și median;
- angajatori principali, tipuri de activități și rata șomajului;
- procentajul de proprietari și chiriași;
- informații financiare;
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului;
- sistemul local de impozitare și administrația;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare.

IV.2. ANALIZA OFERTEI.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție directă cu proprietatea subiect.

Factorii studiați în vederea analizei ofertei proprietăților competitive:

- cantitatea și calitatea prop. competitive de pe piață;
- numărul construcțiilor noi, proiecte autorizate și în curs de construire;
- prețul și disponibilitatea terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;
- proprietățile oferite pe piață;
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul de prop. neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- disponibilitatea de credite și finanțări pt. construcții;
- reglementări legale, reglementări constructive, etc.

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.

Pe termen scurt, oferta de prop. imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt în funcție de cerere, drept pt. care piața se caracterizează prin dezechilibru.

Tendențe în activitatea pieței:

- **echilibrul pieței** – echilibru teoretic spre care tind cererea și oferta de prop. imobiliare pe termen lung-un echilibru care este rareori atins;
 - echilibru creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață,
- **dezechilibrul pieței** – o caracteristică generală a piețelor imobiliare pe termen scurt, în care cererea/oferta nu se află în echilibru.

Activitatea piețelor imobiliare se desfășoară în diferite moduri și anume:

- **pieță activă** – o piață caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor;
- **pieță în declin** – o piață în care scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor;
- **pieță a cumpărătorului** – o piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj; există atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau unui număr redus de cumpărători potențiali;
- **pieță a vânzătorului** – o piață activă, în care vânzătorii de proprietăți disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă; o piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețurile predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori;
- **pieță puternică** – o piață care reflectă fie o cerere mare și creșterea nivelurilor prețurilor, fie un volum mare de tranzacții;
- **pieță anemică** – o piață caracterizată de o cerere scăzută și de scăderea nivelurilor prețurilor; numită și piață mică.

❖ CONCLUZII

La nivelul com. Dănești, la data prezentului raport, în cazul segmentului teren intravilan – plantație pomicolă, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții și acestea vechi, coroborat cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. Din informațiile deținute de către evaluator, piața imobiliară este cu tendință de scădere pe fondul unei crize de finanțare imobiliară. Datorită amplasării proprietății analizate și evaluate, într-o zonă rezidențial/rurală, înconjurată de terenuri agricole, acestea pot prezenta interes pentru segmentul agricol. Odată cu blocajul înregistrat de întreaga piață imobiliară și piața acestor proprietăți a intrat în blocaj, așteptările pentru o relansare fiind condiționată de reluarea finanțărilor. La nivelul com. Dănești, dar și la nivelul jud. Vaslui, volumul tranzacțiilor este redus, practic din informațiile de pe piață rezultând că eventualele tranzacții încheiate sunt tranzacții de conjunctură, nerelevante la acest moment pentru piață. Avem de a face cu o **pieță a cumpărătorului**. Se estimează că **perioada de vandabilitate (expunerea pe piață) va fi mare pt. teren intravilan L.**

În urma informațiilor primite de la unele primării din jud. Vaslui, ce au în teritoriul lor plantații pomicole, se pot concluziona următoarele:

- aria de piață este în scădere;
- cererea este mică spre nulă;
- oferta este mai mare decât cererea, dar rămâne stabilă;
- piața raportată la anii anteriori, este o piață anemică.

PARTEA A CINEA – ANALIZA CEEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform Standardelor ANEVAR, ed. 2015, are următoarea definiție:

„Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)” – Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Pentru ca o utilizare să fie cea mai bună, aceasta trebuie să fie probabilă rezonabil și să fie maxim productivă.

Definiția *Dicționarului* prezintă șase elemente în studiul CMBU, atât pt. teren sau amplasament liber, cât și pt. proprietatea construită:

1. probabilă rezonabil;
2. permisibilă legal;
3. fizic posibilă;
4. fundamentată adecvat;
5. fezabilă financiar;
6. maxim productivă.

Numerele 1. și 4. sunt principii care stau la baza analizelor CMBU. Acestea au un rol decisiv în determinarea și susținerea CMBU a unei proprietăți. Sub „umbrela” acestor concepte, cerințele lor sunt satisfăcute dacă utilizarea întrunește toate cele patru teste formale.

Numerele 2., 3., 5. și 6. sunt testele sau criteriile de testare în vederea determinării CMBU.

Obiectivul analizei CMBU este identificarea celor trei caracteristici ale unei proprietăți, subiect al estimării valorii de piață:

- utilizarea fizică;
- perioada de timp a utilizării;
- participanții de pe piață asociați acelei utilizări – utilizatorii și cumpărătorii cei mai probabili.

Pentru teren liber ne referim doar la CMBU liber.

TESTE:	UTILIZAREA ANALIZATĂ: Teren intravilan – construit	
Permisivitate legală	Legislația administrativ-teritorială, restricții publice și private, conform PUG, PUZ, PUD, RGU, CU, normative, vecinătăți.	Nu se identifică constrângeri de natură legală care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. <i>Este permisă legal.</i>
Posibilitate fizică	Caracteristicile fizice, topografia, subsolul, utilitățile, accesul, riscurile de dezastru ale zonei, vecinătățile amplasamentului.	Nu se identifică constrângeri impuse de caracteristici fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. <i>Este fizic posibilă.</i>
Fezabilitate financiară	Teren intravila L liber – proprietate agricolă (singura opțiune din zonă).	Activitatea pieței în zona analizată indică faptul că utilizarea proprietății <i>este fezabilă financiar.</i>
Productivitate maximă	Utilizarea viitoare a proprietății care conduce la cea mai mare valoare a terenului.	Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și care conduce la o <i>valoare maximă</i> a proprietății – plantăție pomicolă (livadă).
Concluziile analizei CMBU	- CMBU este cea viitoare – plantăție pomicolă - livadă; - utilizarea poate fi realizată într-un timp relativ scurt și se poate menține pe termen lung; - utilizatori – cumpărătorul/concesionarul probabil – utilizatorul final.	

PARTEA A ȘASEA – VALOAREA PROPRIETĂȚII

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și începe odată cu identificarea de către evaluator a problemei de evaluat și se încheie când raportează clientului o concluzie.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, ed. 2015, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață - în cazul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea în cauză, dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin costuri - în cadrul acesteia este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.

3. Abordarea prin venit - în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei; astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

ABORDAREA PRIN COST.

Estimarea valorii prin metoda costului se bazează și în acest caz pe comparație și anume, costul de construire a unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție. Cumpărătorii vor corecta prețurile ce sunt dispuși să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcție existentă la starea fizică și utilitatea funcțională pe care ei o doresc.

Ca și la metoda comparației directe, metoda costului este fundamentată de principiul **substituției**. Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optimă.

Atunci când cererea și oferta sunt în echilibru, costul unei construcții noi plus profitul antreprenorului minus deprecierea plus valoarea terenului este egal cu **valoarea de piață**. Proprietățile pot câștiga sau pierde din valoare din cauza **condițiilor externe**.

Conceptul de **CMBU** este fundamental pentru valoarea proprietăților imobiliare. Astfel, se poate evalua terenul ca fiind liber și disponibil sau se estimează cea mai bună utilizare a ansamblului teren-clădire.

Abordarea se poate aplica și la proprietățile imobiliare cu vechime mai mare dacă există suficiente date pentru a estima deprecierea.

Abordarea prin cost cere ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Abordarea prin cost este în special importantă când piața imobiliară este puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată a produce venituri.

Prin aplicarea abordării prin cost, se estimează valoarea dreptului absolut de proprietate.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la **costul de înlocuire** care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.

Costul de înlocuire cuprinde **costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului**, la care se adaugă **valoarea terenului**.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit **metoda comparațiilor unitare** care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul **are valoare**, iar construcțiile **contribuie** la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul **echilibrului** și pe conceptul **contribuției**, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

METODE DE ESTIMARE A COSTURILOR:

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- **Metoda comparațiilor unitare** - se determină costul pe unitatea de suprafață sau pe unitate de volum.
- **Metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
- **Metoda devizelor** - este cea mai precisă metodă, devizul reflectând cantitatea și calitatea tuturor materialelor de construcție folosite și toate categoriile de manoperă necesare. La aceste calcule se aplică costuri unitare pt. a determina un cost total al materialelor de construcție și manoperei, apoi antreprenorul adaugă o marjă pt. cheltuieli neprevăzute, cheltuieli de de regie și profit.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică **deprecierea cumulat estimată**, care este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

METODE DE ESTIMARE A DEPRECIERII CUMULATE:

■ **Metoda preluării de pe piață** - se analizează vânzările proprietăților imobiliare din zonă, se apreciază și se efectuează corecții pt. a apropria asemănarea cu prop. analizată. Din valoarea ajustată a proprietății se va deduce valoarea de piață a terenului la data evaluării, obținând CIN al clădirii din incinta proprietății. Se va determina costul de înlocuire din care se scade valoarea netă și se va obține deprecierea totală, care împărțită la costul de înlocuire dă deprecierea procentuală.

■ **Metoda duratei de viață economică** - care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă V_e și durata totală de viață economică D_t , totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală;

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile aferente proprietății contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

■ **Metoda duratei de viață economică modificată** - se ține cont de faptul că atunci când elementele recuperabile sunt recuperate, durata de viață economică rămasă a construcției poate crește și/sau vârsta efectivă poate scădea.

■ **Metoda segregării** - analizează separat fiecare cauză a uzurii, o cuantifică și apoi o totalizează ca o sumă globală.

Cele cinci tipuri de uzură care pot afecta o clădire, sunt:

- **uzura fizică recuperabilă** - se estimează la elementele ce trebuie reparate la data evaluării și se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou;
- **uzură fizică nerecuperabilă** - se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi în prezent corectate din motive practice sau economice; se aplică la diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire și costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile;

Uzura fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

- **neadecvare funcțională recuperabilă** - este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii, aspectul clădirii, materiale sau standarde de construcție; neadecvarea funcțională recuperabilă poate fi împărțită în trei categorii:
 - deficiență ce necesită adăugiri;
 - deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare;
 - supradimensionarea.
- **neadecvare funcționare nerecuperabilă** - poate fi cauzată de o deficiență constituită de un element neinclus în costul de nou, dar care trebuie inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus;

Neadecvarea funcțională este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

- **depreciere din cauze externe** - utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unor influențe negative din mediul exterior clădirii și este, de obicei, nerecuperabilă;
 - poate fi cauzată de factori ca: declinul vecinătăților, condițiile pieței locale, etc.

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Modul de tratare a accesoriilor.

Componentele non-imobiliare ale valorii includ bunuri mobile (echipamente și instalații), active necorporale și alte elemente ce nu constituie proprietate imobiliară, dar care sunt atașate acestora și sunt incluse atât în prețul de vânzare al proprietăților comparabile cât și în cel al proprietății în cauză. Valoarea rezultată din comparația directă reprezintă atât valoarea proprietății imobiliare cât și valoarea de exploatare.

În cazul nostru avem de a face cu echipamente și instalații ce furnizează confortul necesar oamenilor:

- * rețeaua de conducte;
- * sistemul de încălzire, ventilare și aerisire (SIVAC);
- * instalațiile electrice.

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI – Metoda extracției

Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verificatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile Standardele de evaluare ANEVAR, ed. 2015.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arende funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

3.2 Metoda extracției de pe piață.

Extracția este o *variantă a tehnicii proporției (alocării)*, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului: în acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul de vânzare al prop. construite. Cele mai bune rezultate se obțin când clădirile nu mai contribuie semnificativ la valoarea prop. construite (durata lor de viață economică se apropie de final);

b. construcțiile nu adaugă valoare terenului: în acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pt. o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

Estimările valorilor terenurilor rezultate prin aplicarea tehnicii extracției pot fi utilizate ca date de intrare despre vânzări de terenuri libere în cadrul tehnicii comparației directe. Uneori, tehnica extracției este aplicată mai degrabă în cuantificarea ratelor, decât în estimarea valorii.

Totuși, concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății; trebuie analizată cu mare atenție în special deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Elemente de comparație	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Date de intrare:			
Preț vânzare/ofertă (lei)	ofertă – 10%	ofertă – 10%	ofertă – 10%
Suprafață teren (m ²)	1.450	3.570	860
Arie construcție (m ²)	70	45	40
PIF construcție	'60	'50	1954
Locație	Emil Racoviță	Emil Racoviță	Dănești
Se estimează:			
Preț vânzare imobil (lei)	27.000	40.553	9.500
Contribuția clădirilor* (lei)	23.151	29.766	7.000
Se calculează:			
Valoare teren (lei)	3.849	10.787	2.500
Valoare unitară teren (lei/m ²) / (€/m ²)	2,65 / 0,59	3,02 / 0,67	2,91 / 0,65
Valoare teren subiect (lei) / (€)	308.940 / 68.540		

* - s-a folosit catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale (Clădire din paianță), ed. IROVAL București, 2009 și Seminar D20-Deprecierea construcțiilor, 2009.

Explicații:

- toate comparabilele se află în situația „a.” (vezi mai sus teoria);
- s-au găsit oferte în zona analizată (vezi Anexe);
- pt. comparabile rezultă o marjă de negociere de cca. 10%, marjă calculată pe baza istoricului de vânzări de prop. rezidențiale în zone similare din jud. Vaslui;
- pt. contribuția (valoarea) clădirilor, s-a plecat de la costul de nou pt. astfel de clădiri cu pereți portanți din materiale tradiționale – chirpic (cost catalog), minus deprecierea cumulată aferentă vârstei efective a fiecărei construcții.
- în urma analizării rezultatelor sintetizate în tabelul de mai sus, asemănarea subiectului cu comparabila 2 și anume: mărimea amplasamentului și poziția în cadrul localității, face ca valoarea unitară aleasă pt. terenul subiect, să fie prețul comp. 2.

VALOARE TEREN OBȚINUTĂ PRIN METODA EXTRACȚIEI: ~ 308.940 lei

ABORDAREA PRIN COST – Metoda devizelor:

Suprafață plantație	10,2298	ha
Cost de reproducție unitar (echivalent) (Material săditor pomicol, management, tehnologie înființare, combustibil, apă, trat. fitosanitare, tăieri, replantări, cosire vegetație, salarii, impozite, asigurări, etc.)	≈ 11.000	€/ha
Cost de înlocuire total	112.528	€
Durata de viață economică rămasă	19	ani
Durata de viață consumată	3 ÷ 5	ani
Grad de depreciere fizică (mediu)	17	%
CIN plantație	93.398	€
Valoare de piață teren liber (CMBU)	68.540	€
Valoare de piață plantație - abordare prin CIN (rotund)	≈ 161.938	€
curs leu/euro - 4,5059	≈ 729.676	lei

VALOARE PLANTAȚIE POMICOLĂ - ABORDAREA PRIN COST ~ 729.676 lei

ABORDAREA PRIN VENIT - DCF:

Metoda *actualizării fluxurilor de numerar (Discounted Cash Flow, DCF)* este utilizată pentru a converti veniturile viitoare, încasabile într-o perioadă de timp definite, într-o opinie privind valoarea proprietății, utilizând o rată adecvată de actualizare.

Actualizarea este o procedură utilizată pentru a converti veniturile periodice, fluxurile de numerar și valoarea terminală în valoare actualizată; bazată pe conceptul conform căruia beneficiile încasabile în viitor valorează mai puțin decât cele încasate în prezent.

Pentru a aplica metoda DCF, evaluatorul:

- 1.) selectează o perioadă adecvată de previziune;
- 2.) alege o rată adecvată de rentabilitate (rată de actualizare);
- 3.) previzionează toate cash-flow-urile viitoare și tendințele acestora, incluzând și valoarea terminală (valoarea din revânzare);
- 4.) convertește beneficiile viitoare în valoare prezentă, actualizând fiecare beneficiu anual viitor sau determinând o rată totală de capitalizare.

Procesul de actualizare ia în considerare probabilitatea că recuperarea capitalului va fi realizată prin venitul periodic, prin valoarea terminală sau prin combinația acestora.

Livadă	St = 10,2298 ha					
Perioada - an	2016 - 1	2017 - 2	2018 - 3	2019 - 4	2020 - 5	2021 - 6
Producție medie estimată (kg/ha)	12.500	15.000	16.000	17.000	17.000	17.000
Producție* (to/ ha)	12,5	15	16	17	17	17
Producție totală (to)	127,87	153,45	163,68	173,91	173,91	173,91
Preț mediu de vânzare (€/to)	360	360	360	360	360	360
20 ÷ 30% din producție merge spre industrializare cu 0,8 ÷ 0,15 bani/kg, iar restul se comercializează cu 1,5 ÷ 2 lei/kg, funcție de calitate.	pentru cazul analizat, s-a considerat că 20% din recoltă merge spre industrializare cu 10 bani/kg și 80% spre comercializare cu 2 lei/kg => 1.620 lei/to (≈ 360 €/to).					
Venituri totale (€)	46.033	55.242	58.925	62.608	62.608	62.608
Cheltuieli pesticide și combustibili (€)	10.230	10.230	10.230	10.230	10.230	10.230
Cheltuieli salariale (€)	14.355	17.230	18.380	19.525	19.525	19.525
Contribuții salariale (€)	3.445	4.135	4.411	4.686	4.686	4.686
Amortizare utilaje și plantație (€)	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600
Alte cheltuieli, neprevăzute, etc. (€)	1.600	1.900	2.100	2.300	2.300	2.300
Cheltuieli totale (€)	32.230	36.095	37.721	39.341	39.341	39.341
Profit brut (€)	13.803	19.147	21.204	23.267	23.267	23.267
Profit net (€) (-16%)	11.595	16.083	17.811	19.544	19.544	19.544
Flux exploatare (€)	11.595	16.083	17.811	19.544	19.544	19.544
Flux investiții (€)	0	0	0	0	0	0
Flux total (€)	11.595	16.083	17.811	19.544	19.544	19.544
Factor actualizare@10%	0,90909	0,82645	0,75131	0,68301	0,62092	0,5809
Flux actualizat (€)	10.541	13.292	13.382	13.349	12.135	11.353
Valoare terminală Vt (€)	Prețul de vânzare net (fluxul de numerar net din anul 6, capitalizat la o rată de capitalizare terminală de 10%, minus cheltuieli de vânzare de 3% din prețul de vânzare) = $19.544\text{€} / 0,10 \times 0,97 = 160.477$					160.477
Valoare actualizată Va (€)	$\sum$ primii 5 ani					62.699
Valoare terminală actualizată Vta (€)	Valoare terminală x Factor actualizare anul 5					99.643
Valoare de piață plantație - abordare prin DCF	$Vp = Va + Vta$					≈ 162.342 €
*- abordarea prin venit-DCF, s-a făcut în ipoteza că plantația pomicolă a intrat pe rod, ajungând la maturitate productivă, calculul luând în considerare o plantație de meri.				curs leu/euro - 4,5059		≈ 731.497 lei

VALOARE PLANTAȚIE POMICOLĂ - ABORDAREA PRIN VENIT

≈ 731.497 lei

Reconcilierea constă în analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

- * verifică întreaga evaluare;
- * trece în revistă relațiile în cadrul procesului de evaluare;
- * relația cu piața.

Principiile reconcilierii:

- * valoarea este o predicție;
- * valoarea este subiectivă;
- * valoarea este o comparație;
- * orientarea de piață.

Criteriile de reconciliere:

- * adecvarea reconcilierii;
- * precizia - adecvarea și precizia influențează calitatea;
- * cantitatea informațiilor.

Estimarea valorii finale:

O evaluare este o opinie; deși este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și experiența evaluatorului, ea este totuși o opinie. Evaluatorul poate comunica o singură valoare – *estimare punctuală*, sau un *interval probabil de valori* (consultant).

RECONCILIAREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	PIAȚĂ	COST	VENIT
LIVADĂ St = 10,2298 ha – nr. cad. 70453, sat Emil Racoviță, com. Dănești, jud. Vaslui.			
Adecvarea	Neadekvată	Adecvată	Adecvată
Precizia	Sunt date. Se identifică oferte în arealul analizat sau zone echivalente din jud. Vaslui, dar apar o serie de factori care fac comparabilele să nu fie asemănătoare cu subiectul, neputându-se face o cuantificare: - tip plantație; - suprafețe f. mari; - livezi cu clădiri ca birouri, depozite de conținere, piste pt. fructe, sistem irigații, etc; - imposibilitatea inspecției comparabilelor, dat fiind timpul scurt alocat evaluării.	Sunt date. Nu reflectă neapărat piața, dar pentru scopul evaluării, respectiv o posibilă viitoare concesionare, este abordarea cea mai adecvată.	Abordarea prin venit-DCF, s-a făcut în ipoteza că plantația pomicolă a intrat pe rod, ajungând la maturitate productivă. În calcul intră prea multe ipoteze/variabile, principalul factor negativ imprevizibil fiind clima din ce în ce mai capricioasă.
Cantitatea de informații	Suficiente (tranzacții vechi/oferte), dar neadekvate pt. subiectul prezentului raport.	Suficiente - cataloage, normative, proiecte, date din piață, informații stațiuni pomicole, internet, etc.	Suficiente - date din piață.
Valoare punctuală - lei	-	729.676	731.497

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin cost – metoda devizului**, în detrimentul celorlalte abordări, deoarece valoarea obținută prin cost a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care am avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, personal calificat din cadrul unor stațiuni pomicole, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe segmentul de piață imobiliară agricolă, în zona analizată.

ÎN CONCLUZIE:

VALOAREA DE PIAȚĂ:

729.676 LEI - RON.



PRECIZĂRI:

- Principiul prudenței îl face pe evaluator să aleagă valoarea care are cele mai multe informații din piață, dintre cele două abordări folosite.

Data: 26.05.2016

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



Oferte vânzări case unifamiliale com. Dănești – jud. Vaslui**Comparabila A****Vanzare Casa 3 camere Emil Racovita , 30000 Lei**

29 Aprilie 2016



Pret Vanzare: 30000 Lei
 Suprafata Construita 70 m²

Telefon: **0740775465**

Casa 3 camere, central casa din lut cu 3 camere, situata in centrul satului emil racovita, teren - 1450 mp, documentatie cadastrala efectuata. pret negociabil (lei sau valuta).

<http://www.moldova.ro/realizari-casa-3-camere-emil-racovita-emil-racovita-vaslui-35481298>

Comparabila B**Vanzare Casa 2 camere Emil Racovita, 10000 €**

25 Aprilie 2016



Pret Vanzare: 10000 €

Telefon: **0748990071**

Vand casa-sat emil racovita casa de vanzare in sat racovita. toate detaliile prin telefon.

<http://www.moldova.ro/realizari-casa-2-camere-emil-racovita-emil-racovita-vaslui-35481298>

Comparabila C**Vand casa batraneasca si teren Vaslui**

Danesti, judet Vaslui Adaugat de pe telefon La 11:38, 10 mai 2016, Numar anunt: 73678396
 3 500 €

Trimite mesaj

(076) 520-0817

Danesti, judet Vaslui Vezi pe harta

Maria

Oferit de Proprietar

Camere 2 camere

Suprafata 15 860 m²

Locuinta mobilata / utilata Partial

Vand in DANESTI, jud. Vaslui:

- 2 camere dintr-o casa batraneasca (1954), locuibila, cu lumina, TV, apa curenta (fantana noua si hidrofor), pomi, vie, mobilata, amplasata pe teren de 860 mp intravilan.

- Teren extravilan agricol, 1.5ha situat langa sat.

- Proiect pentru casa noua realizat de architect.

Fara intermediari. Telefon: 0765 200 817

Oferta include:

- Casa +magazie = 7.000 LEI (conform expertiza)

- Teren aferent casei intravilan = 2.500 LEI (conform expertiza)

- Gard nou = 800 LEI

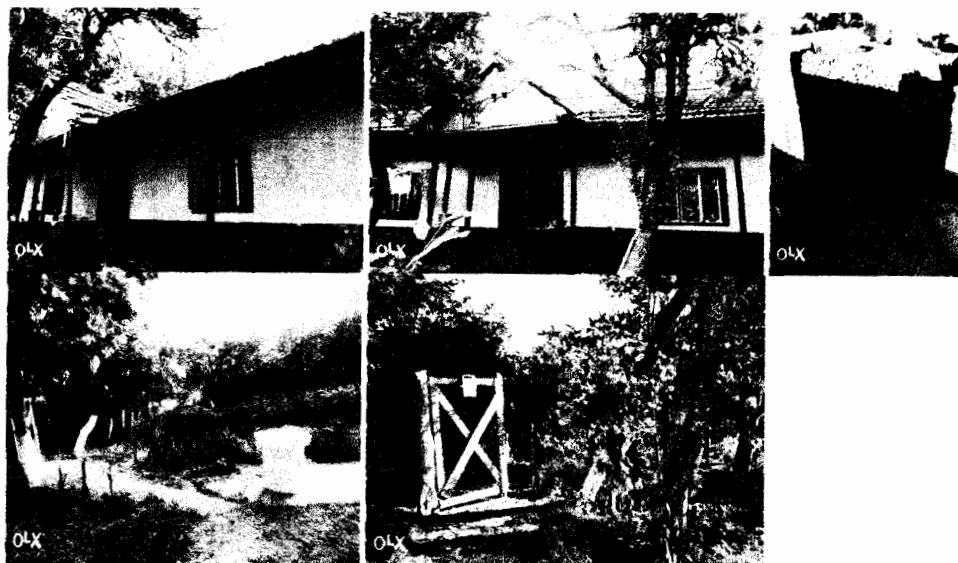
- Fantana+hidrofor+camin = 3.500 LEI

- Teren arabil = 3.500 LEI (conform expertiza)

- Bonus: sifonier si birou nou = 400 LEI, proiect casa noua = 300 LEI

TOTAL echivalent in EUR = 3500 EUR.

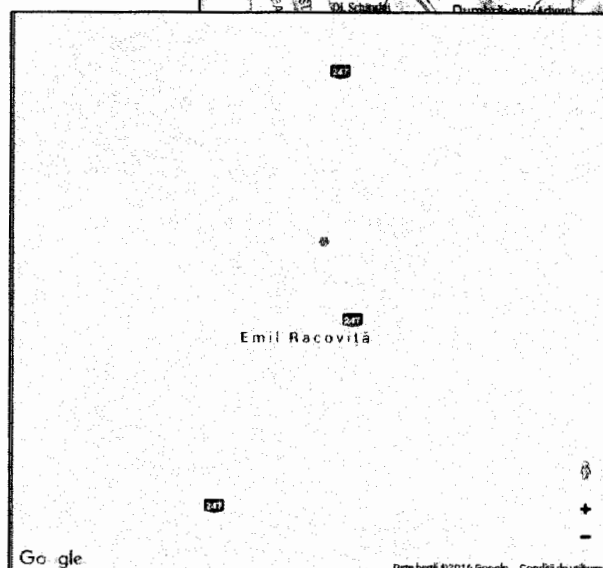
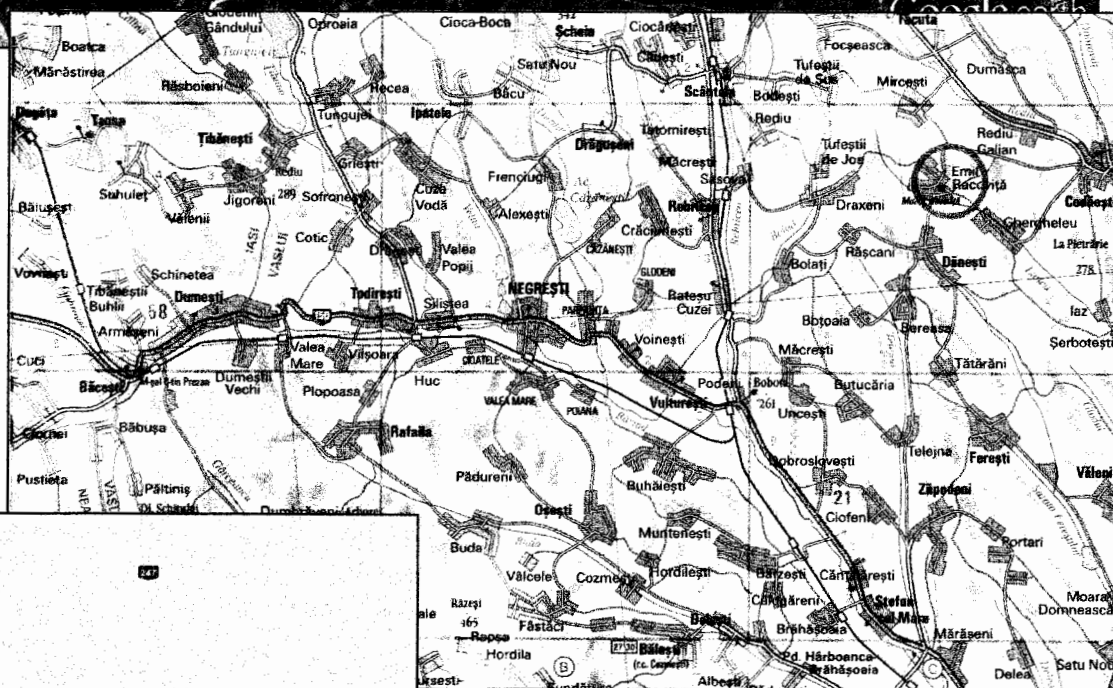
incalzire: Lemn, numar camere: 2, suprafata utila: 40, suprafata totala: 15000



<http://olx.ro/oferta/parc-saua-bucuresti-si-teren-vandut-614697e.html#a3f483b2d7>

Locația proprietății

Nr.cad.70453

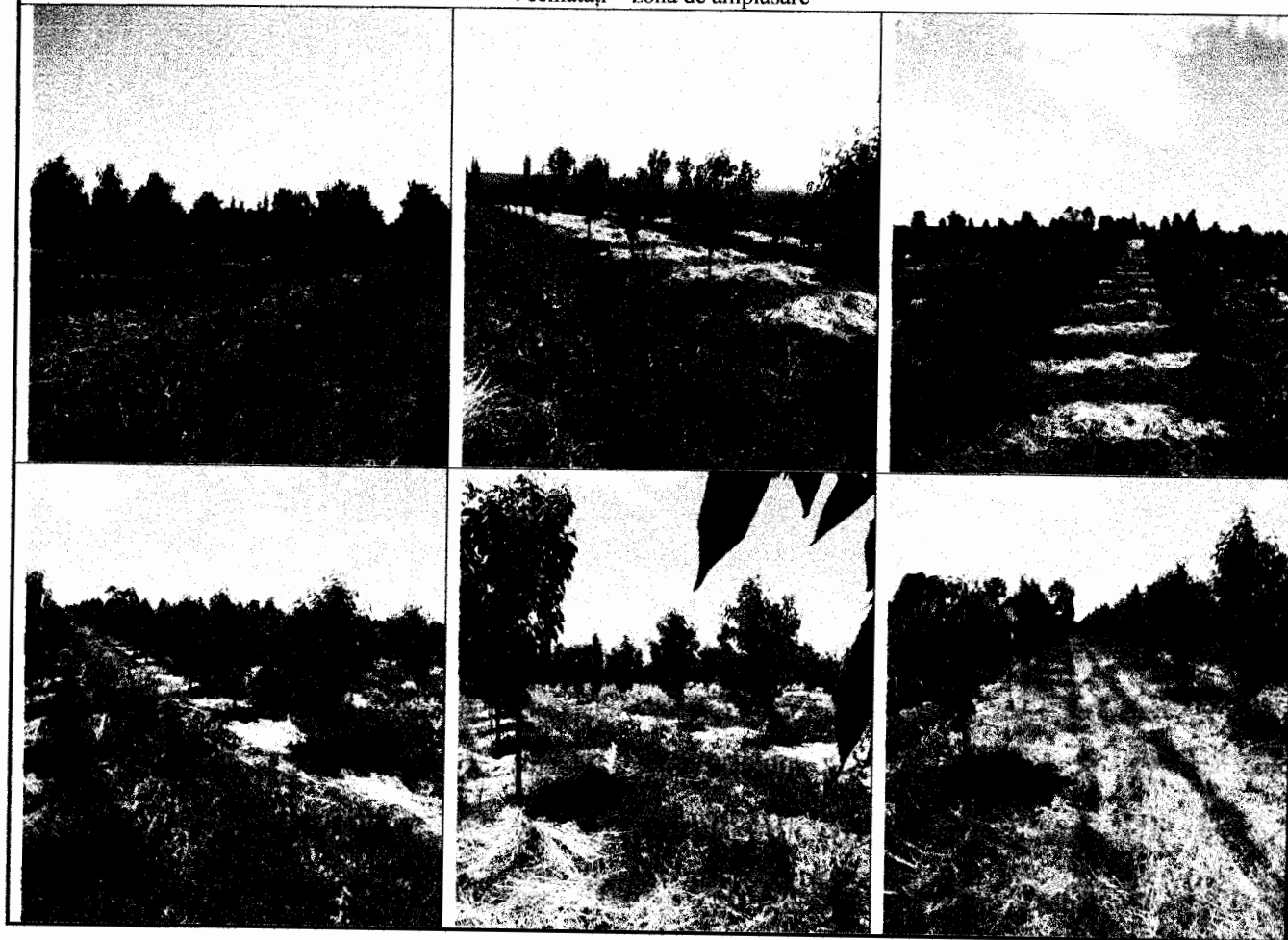


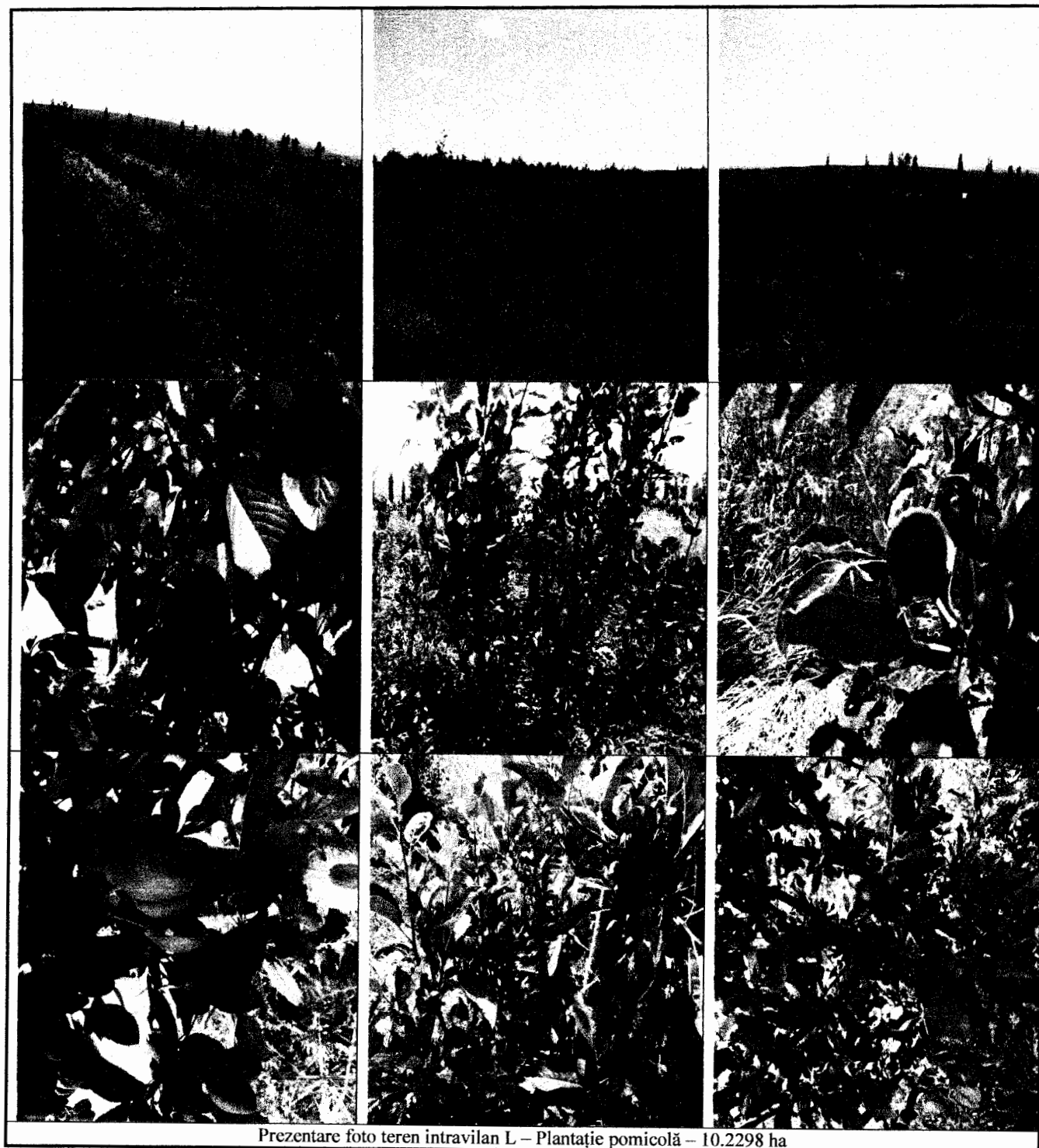
Amplasamentul proprietății la nivelul satului Emil Racoviță și com. Dănești.

Prezentare foto teren:



Vecinătăți – zona de amplasare





Prezentare foto teren intravilan L – Plantație pomicolă – 10.2298 ha

Acte de proprietate:

EXTRAS DE CARTE FUNDAMENTALĂ
PROIECT DE ÎNCADRARE
 Județul: ...
 Localitatea: ...
 Nr. de înregistrare: ...
 Data: ...

PROIECT DE ÎNCADRARE
 Județul: ...
 Localitatea: ...
 Nr. de înregistrare: ...
 Data: ...

PROIECT DE ÎNCADRARE
 Județul: ...
 Localitatea: ...
 Nr. de înregistrare: ...
 Data: ...

PROIECT DE ÎNCADRARE
 Județul: ...
 Localitatea: ...
 Nr. de înregistrare: ...
 Data: ...

NOTĂ
 Acest document este un extras din cartea fundamentală a județului ...
 Localitatea ...
 Nr. de înregistrare ...
 Data ...

Proiect de încadrare	Proiect de încadrare	Proiect de încadrare
...	...	...

Proiect de încadrare	Proiect de încadrare	Proiect de încadrare
...	...	...

Formularul C3

Proiect de încadrare	Proiect de încadrare	Proiect de încadrare
...	...	...

Proiect de încadrare	Proiect de încadrare	Proiect de încadrare
...	...	...



Gabriela Gimbașanu » « 11-02-2015

Afacerea care rodește: Cât te costă să-ți faci o livadă?



Afacerea cu fructe românești le face cu ochiul investitorilor în agricultură, mai ales că o livadă poate fi o sursă de profit pe suprafețe mici de teren. Nimeni nu prea vorbește însă despre ce înseamnă investiția inițială într-un astfel de business, așa că am decis să facem o analiză a pieței pentru a afla cât costă să înființezi o exploatare pomicolă în România. Foarte important, am reușit să aflăm de la specialiștii cu care am vorbit și care sunt prețurile în funcție de marile zone pomicole ale țării.

Dacă vrei să începi o afacere cu pomi fructiferi, cel mai ușor este să cumperi o livadă deja înființată și pe care să o modernizezi și/sau întinerești, arată analiza Agrointeligenta. Iar pentru amatori, site-urile sunt pline de oferte, majoritatea cu un preț bun. "Sunt multe persoane care au moștenit de la bunici livezi frumoase, dar care acum au îmbătrânit și sunt greu de întreținut. De aceea se vând majoritatea, nu că nu ar fi rentabile, însă pentru a obține o producție bună, trebuie să muncești la pomi", ne-a declarat Aurel Tănase, președintele OIPA Legume-Fructe.

Prețul mediu de vânzare al unei livezi în funcție de poziționarea geografică:

Transilvania- 5.000 euro/ha

Bihor-6.000 euro/ha

Moldova câmpie -1.627 euro/ha livadă tradițională

Moldova deal- 5.700 euro/ha livadă intensivă

Oltenia câmpie -1.800 euro/ha livadă tradițională

Timiș- 4.000 euro/ha

Dolj -5.000 EURO/ha

Constanța- 5.000 euro/ha

Cea mai scumpă ofertă existentă la acest moment este Dobrogea, unde o livadă superintensivă înființată acum 2 ani pe o suprafață de 1 ha se vinde 45.000 euro.

Costul înființării unei livezi de la zero

Înființarea unei livezi de la zero este cea de-a doua variantă pentru a intra în rândul producătorilor români de fructe. Este un proces mai dificil, însă garantează profitul. Alegi soiurile, arhitectura livezii, gândești tot planul de afaceri și, partea cea mai grea, cauți și găsești finanțare. Să le luăm pe rând, însă.

O livadă de pomi fructiferi în sistem tradițional poate fi înființată cu 3.000 de euro-5.000 euro pe hectar, aici intrând doar costul materialului săditor, nu și prețul terenului. Totuși, o astfel de investiție nu asigură un venit bun întrucât producția obținută nu este suficientă pentru a susține un business integrat decât dacă acesta este mic, gen producții de gemuri de casă, siropuri naturale sau comercializarea fructelor uscate.

Pentru o exploatare pomicolă în sistem intensiv, prețurile pornesc de la 16.000 de euro pe hectar, putând ajunge la 30.000 de euro, în funcție de nivelul de specii și de nivelul de intensificare al livezii. În acești bani intră însă și investiții obligatorii pentru o afacere de acest nivel: sistem de irigații sau plase antigrindină.

"Aceste sisteme sunt absolut necesare, nu reprezintă un moft. Ele asigură producția, însă presupun un cost în plus. Din evaluările noastre, este vorba despre 3000-7000 de euro pe hectar pentru sistemul de irigații și de 5000-10.000 la hectar pentru sistemele de protecție tip plasă antigrindină. În plus, pentru lucrări se iau în calcul alte cheltuieli precum cele pentru un tractor, pompă de stropit, remorcă și disc. Investiția trebuie să includă și un depozit cu atmosferă controlată pentru păstrarea fructelor", explică Robert Rekkers, director executiv al Agricover Credit IFN.

Conform pomiculturilor cu care am discutat, recuperarea investiției se realizează în 2-4 ani în funcție de soi. "Dacă materialul săditor este de calitate, încă din primul an, o livadă produce între 5 și 10 tone/ha, în al-2-lea an produce între 10 și 20 tone/ha, iar în anul al-3-lea între 25-40 tone/ha", a declarat pentru Agrointeligenta Aurel Tănase. Ca și nivel de preț pentru puieți, prețurile variază între 4 și 8 euro, în funcție de specie, soi și cantitatea cumpărată.

Costuri de înființare (cifre):

Livadă superintensivă de măr costă în jur de 30.000 euro/ha

Livadă intensivă 15.000-20.000 euro/ha

Livadă semiintensivă 10-12.000 euro/ha

Livadă tradițională 3.000 euro/ha

Suprafața medie cu care se poate începe o afacere cu cultivarea fructelor este de 5 hectare.

Cheltuieli de întreținere a unei livezi (calcul pe hectar)

Pentru soiurile tradiționale trebuie avute în calcul 900 – 1.000 de euro la hectar ca și costuri anuale până când pomii ajung la maturitate. Aceste cheltuieli includ tratamentele fitosanitare aplicate pomilor și tăierile.

La plantațiile de măr superintensive producția obținută este cuprinsă între 30-60 tone/ha, dar investiția anuală în întreținerea plantației este de 5.000-6.000 de euro/ha. La un calcul simplu, dacă prețul cu care se comercializează aceste fructe este de 0,5 euro/kg, ne dăm seama că un producător poate obține între 15.000 de euro și 30.000 de euro pe hectar. Aceste venituri se pot obține în condiții bune de temperatură și umiditate.

La plantațiile de păr superintensive, costurile de producție sunt mai mari cu 15%-20% față de cele la măr, dar și producția este mai mare cu până la 30%, iar vânzările se ridică la 20%. Este mai rentabil să cultivi peri, dar este o cultură mai pretențioasă decât mărul.

Pentru cireș sau prun crescute în sistem superintensiv însă se poate investi doar 50%- 60% din valoarea costurilor de producție de la plantația de măr, iar prețul de vânzare al produselor este semnificativ mai mare.

Utilaje minime necesare pentru o plantație pomicolă: tractor, o pompă de stropire, o remorcă, un disc.

Producția ideală după intrarea pe rod și pentru a avea un profit în condițiile actuale de preț (vorbim de 2014) este de:

- 25 – 30 de tone la hectar pentru măr,
- 15 – 20 de tone la hectar pentru prun,
- 12 – 14 tone la hectar pentru cireș,
- 20 – 25 de tone la hectar pentru piersic.

Fondurile europene și finanțările rapide pentru afacerea cu pomi fructiferi

Interesul pentru livezi este în creștere, remarcă Aurel Tănase, președintele OIPA Legume-Fructe. El crede că un mare merit îl are atât consumatorul interesat de produsele autohtone, cât și viitoarele fonduri europene dedicate pomiculturii, mai ales cele pentru reconversia pomicolă.

"Există în acest moment un interes foarte mare pentru noile plantații, pentru că prin Programul de Dezvoltare Rurală, noi o să reconsiderăm zestrea României în domeniu pomicol, întregind-o cu circa 30.000 hectare de livezi noi, într-o structură diversă de 25 de specii. Un rol deosebit îl va avea dezvoltarea plantațiilor cu

arbuști fructiferi: coacaz, afin, agriș, zmeur. De asemenea, căpșunul se va bucura de o atenție deosebită. În acest fel prin contribuția noastră, ne dorim să creștem aportul de producție românească pentru consum de la 30% cât este acum la peste 60%", a declarat Tănase pentru Agointeligența, în cadrul conferinței tematice "Pomicultura din perspectiva PNDR 2014-2020", încheiată ieri la Poiana Brașov.

Tănase dă asigurări actualilor și viitorilor pomicultori că nu vor avea probleme în a găsi materialul săditor pentru investițiile lor. "În acest moment, toate pepinierele pomicole lucrează la capacitate maximă pentru a putea face față cererii de puieți pentru înființarea de noi plantații", a precizat specialistul. Despre posibilitățile de finanțare a afacerii cu fonduri europene, Tănase spune că proiectele care solicită fonduri europene pot primi finanțări de până la 90% din valoarea investiției, însă acest procent va fi atins doar de cei care au o producție integrată.

O altă posibilitate de finanțare a afacerii pomicole este creditarea. Dacă la bănci, regulile au rămas aceleași, instituțiile ne-bancare vin cu oferte de nerefuzat, adaptate fiecărui tip de livadă. Astfel, Agricovert acordă credite de capital de lucru garantat cu ipotecă pe pământ/livadă de 2.000 de euro/ha pentru livada clasică, 7.500 de euro/ha pentru exploatarea intensivă și 15.000 de euro/ha pentru exploatarea superintensivă.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren în suprafață de 102.298 m.p. de livadă, situat în intravilanul satului Emil Racoviță, comuna Dănești, județul Vaslui , aflat în proprietatea publică a județului și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

CUPRINS

Capitolul I. Prezentare generală.....	3
Capitolul II.Motive de ordin economic , financiar și social.....	4
Capitolul III.Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare	4
Capitolul IV. Nivelul mediu al redevenței.....	5
Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii.....	5
Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii.....	5
Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare.....	5

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea unui teren în suprafață de 102.298 m.p. de livadă, situat în
intravilanul satului Emil Racoviță, Com. Dănești, Județul Vaslui, aflat în
proprietatea publică a județului și în administrarea
Consiliului Județean Vaslui

CAPITOLUL I. Prezentare generală

1.1. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie o livadă în suprafață de 102.298 m.p. care se află în intravilanul satului Emil Racoviță, aflată în proprietatea publică a Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, amplasată în partea de N-E a județului Vaslui, în partea de Nord a satului Emil Racoviță, Com.Dănești, pe DJ 247, la circa 10 Km. de DN 24 și la 40 Km.de municipiul Vaslui.

Livada a fost plantată conform autorizației nr. 027 din 29.11.2010 eliberată de către Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui.

Plantarea pomilor a început în toamna anul 2011 și a continuat până în anul 2013 când a fost plantată întreaga suprafață, fiind structurată într-o singură parcelă cu o suprafață de 102.298 m.p. , formată din următoarele specii de pomi fructiferi:

- Specia cireș -1663 buc. = 3,50 ha.
- Specia măr - 1332 buc. = 3.17 ha.
- Specia prun – 1086 buc. = 2.30 ha.
- Specia păr - 427 buc. = 0,90 ha.
- Specia gutui – 89 buc. = 0,30 ha.
- Specia nuc - 27 buc. = 0,06 ha.
- Total suprafață = 10,23 ha.

1.2. Obiectivele concesiunii sunt:

- exploatarea în condiții de eficiență a bunului care se concesionează;
- menținerea și dezvoltarea unei exploatații agricole, viabile și eficiente;
- respectarea normelor legale privind protecția mediului;
- valorificarea terenului concesionat fără schimbarea destinației acestuia;
- atragerea la bugetul județului de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului;
- crearea unor noi locuri de muncă.

Capitolul II. Motivele de ordin economic, financiar, social care justifică acordarea concesiunii

2.1 Motivele de ordin economic

Concesionarea livezii de consum constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului.

Redevența obținută prin concesionare realizează venit la bugetul local al Județului Vaslui.

Potențialii ofertanți pentru concesionarea livezii vor crea noi locuri de muncă și, totodată, vor participa la creșterea nivelului de trai.

În principiu, această livadă va produce fructe de consum pentru populație și materie primă pentru mica industrie.

Având cheltuieli mai mici, concesionarul va avea profitul mai mare din care poate să investească în realizarea unei fabricuțe pentru a produce compoturi, gemuri, dulcețuri.

2.2- Motive de ordin financiar

$$V = 729.676 \text{ lei} : 30 \text{ ani} = 24.323 \text{ lei/an}$$

Această valoare reprezintă și valoarea de concesiune V_c

$$V_c = 24.323 \text{ lei/an}$$

2.3- Motive de ordin social

În contextul recesiunii economice, concesionarea pare a fi cea mai bună formă pentru stimularea sectorului privat, care tinde să creeze noi locuri de muncă pentru personalul din domeniul horticola.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat atât Consiliul Județean Vaslui prin încasarea redevenței anuale, cât și locuitorii din satul Emil Racoviță, com. Dănești, județul Vaslui prin asigurarea de venituri anuale.

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Din punct de vedere al mediului, prin concesionarea terenului în suprafață de 102.298 m.p. de livadă care trebuie întreținută și pentru care trebuie efectuate tratamentele necesare, concesionarul va trebui să respecte întreaga legislație în vigoare referitoare la mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, în sensul:

- luării tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionării eficiente a deșeurilor și menținerii cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței.

4.1. Redevența anuală

Prin Raportul de evaluare nr. 6896/03.06.2016, întocmit de S.C.Evalgrup S.R.L. Huși Jud.Vaslui, s-a stabilit o valoare de piață de 729.676 lei.

Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației, este de 24.323lei/an.

Nivelul minim al redevenței a fost calculat astfel: suma totală care a rezultat din Raportul de evaluare nr. 729.676 lei împărțită la perioada de concesionare care este de 30 ani și a rezultat valoare redevenței pe an de 24.323 lei.

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare ale contractului și stipulate în contractul de concesiune.

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

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

În vederea concesionării suprafeței de 102.298 m.p.de livadă și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine, care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire aprobată de consiliul județean.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 30 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițială, prin acordul de voință al părților.

Capitolul VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este de maxim 2 luni de la aprobarea hotărârii de către consiliul județean.

DIRECTOR EXECUTIV,

Vieru Mariana



ÎNTOCMIT,

Bejenaru Emil



JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

Anexa nr.3
la Hotărârea nr. /2017

DATELE DE IDENTIFICARE

ale suprafeței de teren aparținând domeniului public al Județului Vaslui, aflată în administrarea Consiliului Județean Vaslui, ce urmează a fi concesionată

Nr. crt.	Locul situării terenului supus concesionării	Persoana juridică care are în proprietate terenul	Persoana juridică care are în administrare terenul	Caracteristicile tehnice
0	1	2	3	4
1.	Localitatea Emil Racoviță Comuna Dănești Județul Vaslui	Județul Vaslui	Consiliul Județean Vaslui	Suprafață teren – 102.298 m.p.; Vecinătăți: - N – DS; - E – DE 203; - S- Școala, bunul imobil cu nr. cadastral 70415 și imobilul cu nr. cadastral 70452; - V – Dispensar uman și proprietăți particulare precum și imobilul cu nr. cadastral nr. 70452. Carte funciară nr. 70453.

DIRECȚIA TEHNICĂ

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial.*

Director executiv ,

Mariana Vieru



INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumirea concedentului:

- **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - JUDEȚUL VASLUI**, prin Consiliul Județean Vaslui.

Codul Fiscal al concedentului este 3394171.

Adresa și datele de contact ale concedentului:

- str. Ștefan cel Mare, nr. 79, localitatea Vaslui, județul Vaslui.
- telefon: 0235/361089/interior – 140, persoană de contact - Săponariu Costel, fax 0235/361090, e –mail : cjvaslui@cjvs.eu, consiliu@cjvs.eu

Reprezentant legal – președintele Consiliului Județean Vaslui, domnul Dumitru Buzatu

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE

Ofertanții interesați care participă la licitația publică pentru concesionarea terenului în suprafață de 102.298 m.p. de livadă, situat în sat Emil Racoviță, comuna Dănești, județul Vaslui, aflat în proprietatea publică a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și a Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.168/2007, vor depune până la data de ____orele____, la Registratura Consiliului Județean Vaslui oferta pentru concesionarea terenului nominalizat în anunțul publicitar.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde obligatoriu următoarele informații:

1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc.;
2. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
3. informații privind documentația de atribuire:
 - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. denumirea și adresa compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006;
 - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. informații privind ofertele:
 - 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

6. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică.

Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal;
- c) proporționalitatea;
- d) nediscriminarea;
- e) libera concurență.

Concedentul are obligația de a depune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, în termen de maxim 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării scrise în acest sens.

Clarificările solicitate, cu privire la conținutul documentației de atribuire, vor fi transmise către persoanele interesate în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării, atât solicitantului cât și celorlalte persoane care au obținut documentația de atribuire, în condițiile stipulate prin art.23-24 din Ordonanța de Urgență nr. 54/2006.

La licitație se pot înscrie persoane fizice/juridice ce au ca obiect de activitate cultivarea fructelor, arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi.

Oferta se depune în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele solicitate conform caietului de sarcini.

După primirea ofertelor în perioada anunțată și înregistrarea acestora, plicurile închise și sigilate vor fi predate Comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția președintelui consiliului județean, la data fixată pentru deschiderea lor, dată prevăzută în anunțul publicitar. Componenta, competența și modul de lucru al acesteia sunt prevăzute de Ordonanța de Urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.168/2007.

Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

Sunt considerate oferte valabile (calificate), ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care nu există cel puțin trei oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se va preciza imposibilitatea ținerii licitației și deschiderii plicurilor interioare, acestea urmând să fie înapoiate ofertanților, iar procedura de licitație publică deschisă să fie reluată, după alt anunț de participare.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal, care consemnează ofertele ce îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 3(trei) oferte valabile.

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

Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport către concedent, care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Ofertanții excluși de la atribuire pot contesta deciziile Comisiei de evaluare, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare, de la data luării la cunoștință, la concedent.

Comisia de soluționare a contestațiilor, numită prin dispoziția președintelui, va răspunde contestatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării contestației.

Aceasta va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii. La verificarea documentelor, comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestator cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

- a. modul de alcătuire a comisiei de evaluare;
- b. incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare;
- c. condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare;
- d. respectarea întocmai a modului de evaluare a ofertelor în funcție de criteriul de selecție prevăzut în documentația privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- e. modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare;
- f. modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente.

În cazul în care licitația publică se anulează ca urmare a contestațiilor obiective ale unor ofertanți (fapt ce va fi notificat tuturor participanților) sau nu a

condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces-verbal și se va organiza o nouă licitație.

Pentru organizarea celei de-a doua licitații, se va relua procedura organizării primei licitații.

Dacă nici cea de-a doua licitație nu conduce la desemnarea unui câștigător, situația se va consemna într-un proces-verbal care va constitui temeiul pe baza căruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.

Anunțul negocierii directe, potrivit dispozițiilor alin. (3) al art. 27 din OUG nr. 54/2006, se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde obligatoriu următoarele informații:

1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc.;
2. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;
3. informații privind documentația de atribuire:
 - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. denumirea și adresa compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007;
 - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. informații privind ofertele:
 - 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă,
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
6. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Termenul de punere, de către concedent, la dispoziția ofertantului a documentației de atribuire este de maxim 2 zile lucrătoare de la momentul solicitării în scris a acesteia.

Termenul de obținere al clarificărilor, solicitate de către orice persoană interesată, privitoare la conținutul documentației de atribuire este de maxim 2 zile lucrătoare de la primirea solicitării. Clarificările se transmit tuturor

ofertanților, avându-se grijă să nu se dezvăluie identitatea celui ce a solicitat clarificările respective.

Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă, dacă ofertantul nu depune, din proprie inițiativă, altă ofertă.

Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei de pornire a licitației.

La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, concedentul, prin aparatul de specialitate, programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data și ordinea intrării la negociere directă.

Comisia va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.

Criteriile pentru valabilitatea ofertelor sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini și nu pot face obiectul negocierii.

Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea de la ofertanți, a oricăror clarificări și completări necesare, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de patru zile lucrătoare de la primirea acesteia.

După încheierea negocierii directe, Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierii purtate.

Eventualele contestații privind atribuirea directă se pot adresa, în termen de 3 zile lucrătoare, acestea urmând a fi soluționate conform procedurii indicate mai sus.

În caz de egalitate a ofertei, concedentul va solicita reofertarea în plic închis în vederea departajării.

Prevederile prezentelor *Instrucțiuni* se completează cu dispozițiile Ordonanței de Urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și a Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență nr.54/2006 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.168/2007.

CAIET DE SARCINI –CADRU

privind concesionarea unui teren în suprafață de 102.298 m.p. de livadă situat în intravilanul satului Emil Racoviță, comuna Dănești, județul Vaslui

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat:

Terenul care face obiectul concesiei are categoria de folosință livadă și o suprafață de 102.298 m.p., din care: cireș -1663 buc. = 3,50 ha, măr - 1332 buc. = 3.17 ha, prun – 1086 buc.= 2.30 ha, păr - 427 buc. = 0,90 ha, gutui – 89 buc. = 0,30 ha, nuc - 27 buc. = 0,06 ha. Acesta este situat în intravilanul satului Emil Racoviță, comuna Dănești, județul Vaslui și aparține domeniului public al Județului Vaslui, fiind în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

1.2 Condițiile de exploatare a concesiei și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu :

- a. Concesionarul nu va schimba destinația obiectului concesiei.
- b. Concesionarul nu va putea subconcesiona/închiria obiectul concesiei.
- c. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat bunul imobil se va realiza numai în baza avizului de principiu al concedentului și numai după obținerea tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege.
- d. Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile necesare în vederea exploatării în siguranță a terenului concesionat.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiei (regimul bunurilor proprii).

În derularea concesiei bunul preluat de concesionar îl constituie terenul identificat la pct. 1.1. La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunul de retur, constând în terenul concesionat, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului la încetarea contractului de concesiune;
- b) bunurile proprii (bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiei) pot reveni concedentului, în măsura în care își manifesta intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații bănești.

2.2. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Prin încheierea și semnarea contractului de concesiune concesionarul își asumă răspunderea exploataării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat, pe o durată de minim 30 (treizeci ani).

2.3. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona/închiria terenul.

2.4. Durata concesiunii

Bunul imobil se concesionează pe o perioadă de 30 ani.

Durata concesiunii poate fi prelungită pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul de voință al părților.

2.5. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia;

Prin Raportul de evaluare nr. 6896/03.06.2016, întocmit de S.C. Evalgrup S.R.L. Huși Jud.Vaslui, s-a stabilit o valoare de piață de 729.676 lei.

Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației, este de 24 .323lei/an.

Nivelul minim al redevenței a fost calculat astfel :suma totală care a rezultat din Raportul de evaluare nr. 6896/03.06.2016, în cuantum 729.676 lei, s-a împărțit la perioada de concesionare care este de 30 ani și a rezultat valoare redevenței pe an de 24.323 lei.

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.

2.6. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;

- **Garanția de participare** la licitație este de 300 lei și se va constitui prin filă de CEC/ Ordin de plată/ chitanță sau scrisoare de garanție bancară.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de concesiune duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune-interese.

Concedentul este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de **garanție**, o sumă reprezentând 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

Pe toată durata contractului, începând cu cel de-al doilea an al concesiunii, în primele 90 de zile din anul respectiv, concesionarul are obligația de a depune, cu titlu de garanție, o scrisoare de garanție bancară la valoarea redevenței, emisă în favoarea concedentului.

Dacă din vina sa este distrus total/parțial bunul prevăzut la pct.1.1, concesionarul va despăgubi concedentul cu valoarea stabilită de un evaluator autorizat.

2.7. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează a fi desfășurată.

3.CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Ofertele se redactează în limba română.

3.2. Ofertanții transmit ofertele lor până la data de ____, ora ____, în două plicuri sigilate conform documentației de atribuire.

3.3. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al redevenței.

3.4. Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, la registratura Consiliului Județean Vaslui până la data de _____ orele _____

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) – o fișă cu informații privind ofertantul(cerere tip), semnată de acesta;
- b) – o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări(cerere tip);
- c) – copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- d) – dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- e) – împuternicire de participare pentru reprezentatul legal al persoanei juridice;
- f) – copie după dovada cumpărării Caietului de sarcini (chitanța);
- g) – copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- h) – copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță/ filă CEC/ Ordin de plată).

3.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul profesional/social al acestuia, după caz, și cuantumul redevenței.

Acestea se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4.CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației terenului după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) nerespectarea obligației de a depune garanția prevăzută la punctul 2.6 în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, prin rezilierea de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;
- i) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al proprietarului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

4.2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

5.CONDIȚII DE PARTICIPARE

5.1. Pot participa la procedura de concesionare prin licitație publică persoane fizice autorizate/întreprinderi individuale/întreprinderi familiale sau juridice ce au ca obiect de activitate cultivarea fructelor, arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi.

5.2. În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să plătească:

- taxa de participare la licitație în valoare de 50 lei ;
- garanția de participare la licitație, în valoare de 300 lei ;
- caietul de sarcini în valoare de 20 lei.

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului Județean Vaslui. Taxa de participare nu se restituie.

În cazul necăștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere prin casieria Consiliului Județean Vaslui.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI
PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizate în anunțul publicitar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor la Registratura Consiliului Județean Vaslui precizându-se data și ora.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) – o fișă cu informații privind ofertantul(cerere tip), semnată de acesta;
- b) – o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări(cerere tip);
- c) – copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- d) – dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- e) – împuternicire de participare pentru reprezentatul legal al persoanei juridice;
- f) – copie după dovada cumpărării Caietului de sarcini (chitanța);
- g) – copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- h) – copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță/ filă CEC/ Ordin de plată).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și cuantumul redevenței.

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE
PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de desemnare a ofertei câștigătoare și de atribuire a contractului este **cel mai mare nivel al redevenței.**

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A
CĂILOR DE ATAC

1.Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, închirierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

2.Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE
OBLIGATORII

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul de concesiune trebuie să conțină:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

Forma și conținutul - cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în anexa nr. 11 la Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. ____/__.03.2017.

Contractul de concesiune se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, acesta pierde garanția depusă pentru participare, concedentul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

CONTRACT- CADRU DE CONCESIUNE

1. Părțile contractante

1.1 **Județul Vaslui**, prin Consiliul Județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr.79, având contul IBAN nr. RO02TREZ65621A300530XXXXX deschis la Trezoreria Vaslui, cod fiscal 3394171, telefon 0235/361095, fax 0235/361090 reprezentat legal de domnul Dumitru Buzatu – președinte, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

1.2., persoană fizică autorizată/întreprindere individuală/întreprindere familială (sediul profesional....., înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. din....., Autorizarea de funcționare seria..... nr.....)/persoană juridică....., reprezentată prin, cu sediul social în, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. din cod fiscal din în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de

la sediul concedentului – str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui,

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. ____ din ____ .03.2017 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al Județului Vaslui.

Încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului intravilan în suprafață de 102.298 m.p., categoria de folosință livadă livadă, din care: cireș -1663 buc. = 3,50 ha, măr - 1332 buc. = 3.17 ha, prun – 1086 buc.= 2.30 ha, păr - 427 buc. = 0,90 ha, gutui – 89 buc. = 0,30 ha, nuc - 27 buc. = 0,06 ha, situat în sat Emil Racoviță, comuna Dănești, județul Vaslui, conform schiței care constituie anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. Este interzisă subconcesionarea/închirierea în tot sau în parte, către o terță persoană, a terenului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

2.4. Obiectivele concedentului sunt :

- exploatarea în condiții de eficiență a bunului care se concesionează;
- menținerea și dezvoltarea unei exploatații agricole, viabile și eficiente;
- respectarea normelor legale privind protecția mediului;
- valorificarea terenului concesionat fără schimbarea destinației acestuia;
- atragerea la bugetul județului de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului;
- crearea unor noi locuri de muncă.

2.5. Bunurile de retur, constând în terenul concesionat, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului, la încetarea contractului de concesiune.

2.6. Bunuri proprii (bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii) pot reveni concedentului, în măsura în care își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații bănești.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 30 ani și intră în vigoare începând de astăzi....., data semnării contractului .

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul de voință al părților.

4. Redevența

4.1. Redevența este de _____ lei/an. Aceasta va fi plătită anual, până la data de 15 decembrie.

4.2 Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr., deschis la Banca
- contul concesionarului nr....., deschis la Banca

4.3. Pentru neplata redevenței/executarea cu întârziere a acestei obligații, concesionarul datorează penalități de 0,04 % / zi de întârziere, calculate la valoarea redevenței restante.

4.4. Neplata redevenței/a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului de plin drept, fără nicio notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

5.2.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul local/național.

6. Obligatiile părților

6.1. Obligatiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii, cu maximă diligență pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența, taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul nu poate efectua lucrări de schimbare a categoriei de folosință fără acordul scris al concedentului.

6.1.5. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare în interesul exploatarea agricole a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.6. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de..... lei, reprezentând 50% (1/2) din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate, în contul

6.1.7. Pe toată durata contractului, începând cu cel de-al doilea an al concesiunii, în primele 90 de zile din anul respectiv, concesionarul are obligația de a depune, cu titlu de garanție, o scrisoare de garanție bancară la valoarea redevenței, emisă în favoarea concedentului.

6.1.8. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.9. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

6.1.10. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în condițiile stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit punctului 5.2.3 din prezentul contract, fără a putea solicita încetarea acestuia.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre acestea.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

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

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

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

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

f) schimbarea destinației terenului după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) nerespectarea obligației de a depune garanția prevăzută la punctul 6.1.6 în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, prin rezilierea de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;

i) neîndeplinirea obligației de a depune în termen garanția bancară prevăzută la punctul 6.1.7, prin rezilierea de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;

j) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al proprietarului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

8.2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea/executarea cu întârziere de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală.

9.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

9.3. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți producerea evenimentului în termen de maxim 5 zile de la data consumării evenimentului de forță majoră.

9.4. Dovada producerii evenimentului de forță majoră revine părții care o invocă, într-un interval de cel mult 10 zile calculate de la data consumării acestuia și se face prin intermediul certificatului eliberat de către autoritatea competentă, potrivit legii. Neîndeplinirea obligației de aducere la cunoștință și de dovedire a evenimentului de forță majoră în termenul și condițiile stabilite face inoperantă cauza exoneratoare de răspundere.

9.5. Pe durata producerii evenimentului de forță majoră și ulterior, părțile sunt obligate să depună toate diligențele necesare reducerii și înlăturării efectelor negative produse de evenimentul respectiv.

10. Notificări

10.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă, în scris, la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

10.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

10.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

10.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

11. Litigii

11.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune nu este posibilă pe cale amiabilă, soluționarea acestora se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12. Definiții

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

12.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele nr.1 și 2 care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (două) pentru concedent și unul pentru concesionar, astăzi

CONCEDENT,
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
Președinte,
.....

Direcția Tehnică
.....
Vizat pentru legalitate
.....
Control Financiar Preventiv
.....

CONCESIONAR,
.....

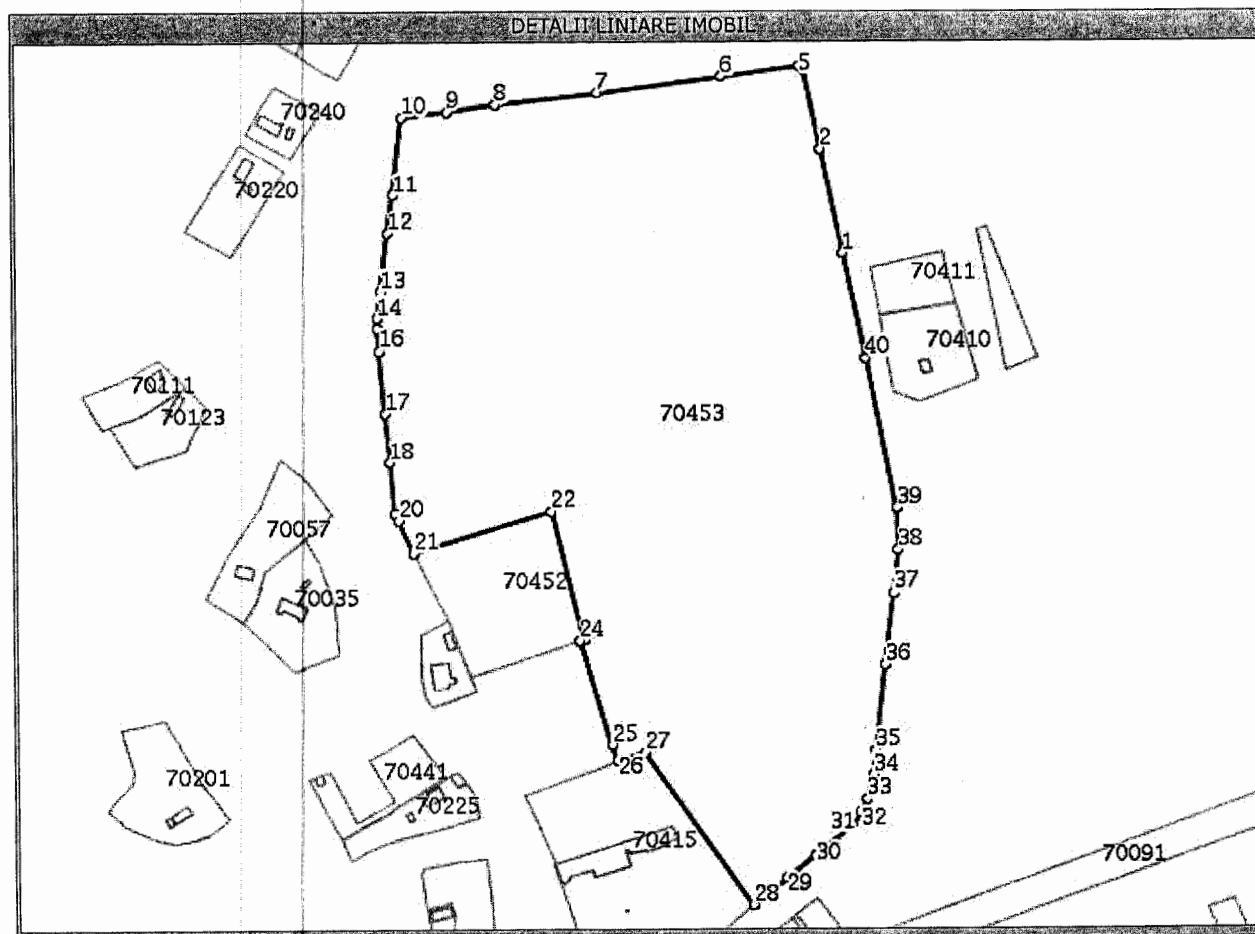
Anexa Nr. 1 la Partea I

LA CONTRACT

TEREN intravilan
Adresa: Emil Racovita

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
70453	102.298	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	livada	DA	Din acte: -; Masurata: 102.298	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	64,2
3	4	2,0
5	6	46,2
7	8	60,2
9	10	26,6
11	12	23,3
13	14	16,3
15	16	13,4
17	18	29,6
19	20	4,7
21	22	84,3
23	24	2,8

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	47,6
4	5	1,7
6	7	73,7
8	9	28,7
10	11	47,0
12	13	34,7
14	15	5,8
16	17	37,3
18	19	30,4
20	21	21,2
22	23	77,4
24	25	64,4

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
PREȘEDINTE

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al Județului Vaslui

Doamnelor și domnilor consilieri,

Prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 50/22.05.2012 s-a aprobat transmiterea unui teren în suprafață de 10,35 ha livadă, proprietate publică a județului Vaslui, din administrarea Muzeului județean „Ștefan cel Mare” Vaslui în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Transmiterea s-a efectuat ca urmare a propunerii formulate de Muzeul județean „Ștefan cel Mare” Vaslui, motivând faptul că lucrările de întreținere și extindere a plantației pomicole presupune un buget de cheltuieli mult mai mare și un personal specializat în domeniu, iar instituția nu dispune de fondurile necesare și nici de personal specializat.

În anul 2013 s-a efectuat dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 70416, în suprafață de 108.298 m.p. în două loturi de 6000 m.p., respectiv 102.298 m.p., reprezentând suprafața actuală a livezii.

Menționăm că plantarea pomilor a fost realizată în anul 2012 în baza Autorizației de plantare pomi fructiferi/ arbuști fructiferi nr. 027/19.11.2010, eliberată de Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui. Având în vedere faptul că o plantație pomicolă intră pe rod după aproximativ 5 ani, considerăm că în anul 2017 livada a ajuns la maturitatea necesară pentru producție.

Consiliul Județean Vaslui nu are ca obiect de activitate cultivarea fructelor, arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi, motiv pentru care se impune concesiunea livezii, prin licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Prezentul proiect de hotărâre supune aprobării dumneavoastră:

- studiul de oportunitate;
- concesiunea imobilului;

- documentația de atribuire (informații generale, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune, caietul de sarcini, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor, instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac, informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii).

Durata concesiunii va fi de 30 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu cel mult jumătate din durata inițială, prin acordul de voință al părților.

Supun aprobării dumneavoastră și mandatarea președintelui consiliului județean pentru a numi comisia de evaluare a ofertelor și pentru a semna în numele județului contractul de concesiune, în forma prezentată la anexa nr. 10.

Având în vedere cele prezentate anterior, am inițiat prezentul proiect de hotărâre.

**PREȘEDINTE ,
Dumitru Buzatu**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dumitru Buzatu', written in a cursive style.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA TEHNICĂ

R A P O R T

la proiect de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al Județului Vaslui

În anul 2013 s-a efectuat dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 70416, în suprafață de 108.298 m.p. în două loturi de 6000 m.p., respectiv 102.298 m.p., reprezentând suprafața actuală a livezii.

Menționăm că plantarea pomilor a fost realizată în anul 2012 în baza Autorizației de plantare pomi fructiferi/ arbuști fructiferi nr. 027/19.11.2010, eliberată de Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui. Având în vedere faptul că o plantație pomicolă intră pe rod după aproximativ 5 ani, considerăm că în anul 2017 livada a ajuns la maturitatea necesară pentru producție.

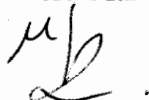
Consiliul Județean Vaslui nu are ca obiect de activitate cultivarea fructelor, arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi, motiv pentru care se impune concesiunea livezii, prin licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Durata concesiunii va fi de 30 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu cel mult jumătate din durata inițială, prin acordul de voință al părților.

În conformitate cu prevederile art. 98 coroborat cu art. 44 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al Județului Vaslui, constată că acesta este elaborat cu respectarea prevederilor legale în materie.

DIRECTOR EXECUTIV,

ing. Vieru Mariana





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, cod 730168,
tel: +40-0235-361089, fax: +40-0235-361091, web: www.cjvs.eu,
e-mail: cjvaslui@cjvs.eu, consiliu@cjvs.eu



DIRECȚIA TEHNICĂ

Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului Vaslui, Lucrări Publice, Investiții

Nr. 2016/1.88-C.B.-2017

Se aproba
PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

REFERAT,

Prin hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 50/22.05.2012 s-a aprobat transmiterea unui teren în suprafață de 10,35 ha livadă, proprietate publică a județului Vaslui, din administrarea Muzeului județean „Ștefan cel Mare” Vaslui în administrarea Consiliului județean Vaslui.

Transmiterea s-a efectuat ca urmare a propunerii formulate de Muzeul județean „Ștefan cel Mare” Vaslui, aceștia motivând faptul că lucrările de întreținere și extindere a acestei plantații pomicole presupune un buget de cheltuieli mult mai mare și un personal specializat în domeniu, iar instituția nu dispune de fondurile necesare și nici de personal specializat.

În anul 2013 s-a efectuat dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 70416, în suprafață de 108,298 m.p. în două loturi de 6000 m.p., respectiv 102,298 m.p., reprezentând suprafața actuală a livezii.

Menționez că plantarea pomilor a fost realizată în anul 2012 în baza Autorizației de plantare pomi fructiferi/ arbuști fructiferi nr. 027/19.11.2010, eliberată de Direcția pentru Agricultură Județeană Vaslui. Având în vedere faptul că o plantație pomicolă intră pe rod după aproximativ 5 ani, considerăm că în anul 2017 livada a ajuns la maturitatea necesară pentru producție.

Consiliul Județean Vaslui nu are ca obiect de activitate cultivarea fructelor, arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi, motiv pentru care se impune concesionarea livezii, prin licitație publică.

Din acest motiv, vă rog să aprobați promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea concesionării, prin licitație publică, a unei teren în suprafață de 102,298 m.p. de livadă, situat în intravilan sat Emil Racoviță, comuna Dănești, județul Vaslui, aflat în proprietatea publică a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Avizat – Mariana Vieru	Director executiv	21.02.2017	
Verificat – Catalin Toma	Director executiv adjunct	21.02.2017	
Verificat – Săponariu Costel	Sef birou	21.02.2017	
Intocmit 2 ex. – Turcu Silvia	consilier	21.02.2017	