

**HOTĂRÂREA NR. 186**

**privind aprobarea concesiunii prin procedura licitației, a unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, care aparține domeniului public al Județului Tulcea**

Consiliul Județean Tulcea, întrunit în ședința ordinară din data de 28 noiembrie 2022, legal constituită;

Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat cu nr.16845/11.10.2022 al Președintelui Consiliului Județean Tulcea și Raportul de specialitate al Direcției Economice, Buget, Finanțe și Administrativ, Serviciului Contencios și Asistență Juridică și al Compartimentului Gestionarea și Dezvoltarea Domeniului Public, înregistrat cu nr.16849/11.10.2022, prin care se propune aprobarea concesiunii prin procedura licitației, a unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, care aparține domeniului public al Județului Tulcea;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de BIROU EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE-SARAEV IONUT, evaluator autorizat ANEVAR înregistrat la Consiliul Județean Tulcea sub nr. 14477/29.08.2022;

În conformitate cu prevederile art. 173 alin.(1) lit.c) și alin.(4) lit.a) coroborat cu art.302 - art.331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Tulcea;

În temeiul art.182 alin.(1) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**h o t ă r ă ș t e:**

**Art.1.** Se aprobă **Studiul de oportunitate** pentru concesiunea unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, care aparține domeniului public al Județului Tulcea, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă **concesiunea prin procedura licitației**, a unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, care aparține domeniului public al Județului Tulcea, cu datele de identificare cuprinse în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă **Raportul de evaluare** întocmit de BIROU EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE- SARAEV IONUT, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Consiliul Județean Tulcea sub nr. 14477/29.08.2022, conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă **Documentația de atribuire** pentru concesiunea prin procedura licitației, a unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp,, care aparține domeniului public al Județului Tulcea, prevăzută în Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se constituie **Comisia de evaluare** a ofertelor pentru concesiunea unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, în componența prevăzută în Anexa nr. 5 la prezenta hotărâre.

**Art.6.** Serviciul Administrație Publică Locală va comunica prezenta hotărâre, Instituției Prefectului Județului Tulcea, Direcției Economice, Buget, Finanțe și Administrativ, Serviciului Contencios și Asistență Juridică și Compartimentului Gestionarea și Dezvoltarea Domeniului Public.

Hotărârea fost adoptată în ședința ordinară din data de 28 noiembrie 2022, după cum urmează: 29 voturi „pentru”, „abțineri”-, voturi „împotriva” - din totalul celor 29 aleși locali prezenți.

**PREȘEDINTE,**  
**Horia TEODORESCU**

**Contrasemnează,**  
**SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**Marius Cristi MIHAI**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**privind aprobarea concesiunii prin procedura licitației, a unui teren**  
**ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp,**  
**care aparține domeniului public al Județului Tulcea**

**CAP. I DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE**  
**CONCESIONAT**

Prezentul studiu s-a întocmit în vederea concesiunii prin procedura licitației, a *terenului ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc.*

Acest teren este ocupat de *construcții care nu constituie proprietatea Județului Tulcea*, identificate după cum urmează:

- 1) *Atelier întreținere – nr. cad. 32544-C1;*
- 2) *Atelier mecanic – nr. cad. 32544-C2;*
- 3) *Platformă betonată – nr. cad. 32544-C3;*

Prin adresele nr. 315/02.11.2020 și nr. 35/05.10.2022, înregistrate la Consiliul Județean Tulcea sub nr. 15185/02.11.2020 și respectiv, nr. 16471/05.10.2022, *S.C. VACANȚE ÎN DELTA S.R.L.*, în calitate de proprietar al construcțiilor, solicită concesiunea, conform prevederilor legale, a terenului aferent activelor precizate mai sus.

**CAP. II MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL**  
**ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIONĂRII**

În condițiile extinderii autonomiei economico – financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare.

Concesiunea bunurilor aflate în proprietatea publică a județului Tulcea constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului.

Terenul din Localitatea Partizani, Județul Tulcea în suprafață de 5.500 mp este situat în intravilanul Comunei Maliuc.

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

**1. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA ECONOMICĂ**

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al Județului Tulcea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Județului Tulcea, precum și dezvoltarea economică a zonei;
- asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului fără cheltuieli din partea Consiliului Județean Tulcea;
- constituirea unui cadru uniform și egalitar în posibilitatea accesării și utilizării fondurilor europene, acțiuni care pot conduce la creșterea potențialului terenului concesionat, dar și al zonei;
- crearea de locuri de muncă și impulsivarea activităților conexe (turism), care să contribuie la dezvoltarea zonei;

## 2. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA FINANCIARĂ

Concesionarea terenului sus menționat, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul Județului Tulcea.

Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului concesionat.

Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

## 3. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA SOCIALĂ

Din punct de vedere social, se creează locuri de muncă și se pot impulsiona activități conexe (turism), care să contribuie la dezvoltarea zonei.

## 4. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului, concesionarea stopează fenomenul de degradare al terenului creându-se resursele necesare îmbunătățirii condițiilor de mediu.

Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat.

Concesionarul are obligația ca pentru activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.

Totodată, concesionarul va crea posibilități de atragere de subvenții și fonduri rambursabile sau nerambursabile, necesare unei mai bune întrețineri și exploatare a terenului.

Pentru întocmirea Studiului de oportunitate privind concesionarea terenului ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc, Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării a emis *avizul favorabil* nr. 20442/05.09.2022, înregistrat la Consiliul Județean Tulcea sub nr. 14793/05.09.2022, cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea Legii nr.82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei Delta Dunării, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr.763/2015 pentru aprobarea Planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei Delta Dunării;
- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul Rezervației Biosferei Delta Dunării, în conformitate cu prevederile art. 10, alin.3 și alin.14 din Legea nr.82/1993;
- Respectarea prevederilor O.U.G nr.57/2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;
- Respectarea H.G. nr.856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor;
- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;
- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabilă pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul RBDD și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a sitului de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;

- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;
- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;
- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;
- Respectarea drepturilor proprietarilor / administratorilor de bunuri din zonă;

Concesionarul are obligația prezentării la Consiliul Județean Tulcea ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune (avize, autorizații pentru activitățile reglementate etc).

### **CAP. III INVESTIȚII NECESARE**

Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă un program de investiții propriu, realizabil în termen de 3 ani de la acordarea concesiunii terenului, cu privire la bunurile proprii, precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat. Nerealizarea investițiilor angajate de ofertant va duce la rezilierea contractului.

### **CAP.IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Redevența trebuie să asigure un nivel garantat de venituri pentru bugetul Județului Tulcea.

Prin Raportul de evaluare întocmit de BIROU EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI EVALUARE-SARAEV IONUT, expert evaluator autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R., înregistrat la Consiliul Județean Tulcea sub nr. 14477/29.08.2022, valoarea estimată a redevenței minime anuale propusă, ca preț de pornire a licitației pentru *terenul ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc*, a fost stabilită la 1,7006 lei/mp/an, redevența pentru suprafața totală de 5.500 mp, este de 9.353 lei/an.

### **CAP.V. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Procedura de atribuire a contractului de concesiune pentru *terenul ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc*, se va realiza cu respectarea dispozițiilor Capitolului III – Secțiunea a 3-a (art.302 - art.331) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art.312 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației și ținând cont de principiile transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe.

Apreciem că, pentru acest teren, procedura licitației este cea mai potrivită, deoarece creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților.

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedura licitației, cu respectarea prevederilor art.314 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

În cazul organizării unei noi licitații, în condițiile de mai sus, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

## **CAP. VI DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII**

Terenul se concesionează pe o durată de *15 ani* pe bază de contract încheiat în conformitate cu legea română, cu persoane fizice sau juridice.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, iar concesionarul să-și fi îndeplinit toate obligațiile contractuale.

## **CAP. VII TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

După aprobarea de către concedent a **Studiului de Oportunitate**, conform art. 314, alin. (1) și alin. (15) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, concedentul inițiază licitația prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională, și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

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

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de persoana interesată, care a obținut documentația de atribuire, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

**PREȘEDINTE,  
Horia TEODORESCU**

**Contrasemnează,  
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Marius Cristi MIHAI**

**DATE DE IDENTIFICARE**

**ale terenului ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, care aparține domeniului public al Județului Tulcea**

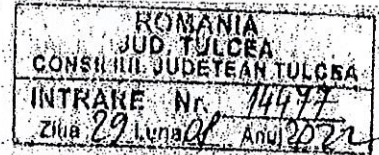
<b>Nr. Crt.</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Date de identificare</b>
1	TEREN OCUPAT DE CONSTRUCȚII	JUDEȚUL TULCEA INTRAVILANUL COMUNEI MALIUC LOCALITATEA PARTIZANI TRUP 37 – TRUP MILA 29 Suprafață = 5.500 mp Parcela 865/Tarla 51; Nr. cadastral 32544 Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc

**PREȘEDINTE,  
Horia TEODORESCU**

**Contrasemnează,  
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Marius Cristi MIHAI**

CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA

DOM. PUBLIC



# RAPORT DE EVALUARE



*privind proprietate imobiliară  
teren intravilan avand nr cadastral 32544  
situata in*

**intravilanul localitatii Partizani, Trup 37-Trup Mila 29, jud. Tulcea,  
cod postal 827138**

**Utilizator desemnat: Consiliul Județean Tulcea**

**Client: Consiliul Județean Tulcea**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si pretabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2022**

Str. Elzeului, nr. 6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvanut@gmail.com



Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

**Obiectul prezentului** raport il reprezinta dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, in suprafata totala de 5.500 mp din acte si din masuratori avand nr cadastral 32544 situat in T 51 Cc 865, loc. Partizani, jud. Tulcea, Trup 37-Trup Mila 29, Cod postal 827138.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 – Tipuri ale valorii

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului si utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea stabilirii valorii de concesiune.

Tipul valorii din cadrul estimarii este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, si este adecvat cu scopul evaluarii.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Saraev Ionut, in calitate de reprezentant al Birou expertiza contabila si evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data de 26.08.2022 la:

<b>VALOAREA DE CONCESIUNE RECOMANDATĂ</b>	<b>9.353 RON pentru un an, echivalent a 1.7006 lei mp/an</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>

Cursul BNR este: 1 EURO – **4.8756 LEI, din data de: 25.08.2022**

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decăt cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei mobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica



semnificativ.

- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**Saraev Ionut**



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
**-Saraev Ionut**

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUȚ  
C.I.F.: 31971194  
JUL. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

**CUPRINS****SCRISOARE INANTARE****I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
  - I.10.1 Ipoteze
  - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.17 Descrierea raportului

**II. PREZENTAREA DATELOR**

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

**III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Previzuni

**IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL****IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)****IV.2 Evaluarea imobilului**

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
  - IV.2.3.1 Abordarea prin piața - metoda comparației directe

**V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII****VI. ANEXE**

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
- ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chirile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piața
- ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit - nu s-a aplicat
- ANEXA Nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost - nu s-a aplicat
- ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe hartă
- ANEXA Nr. 7: Fotografii

**I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII****I.1 Identificarea și competența evaluatorului**

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul, Saraev Ionut, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu stampila nr 17753 valabila pentru 2022. Ca elaborator al raportului de evaluare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul ; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum raspundabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.

La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

**Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Saraev Ionut**

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

**DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

Subsemnatul **Saraev Ionut**, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) reprezentant al PFI **Bireu expertiza contabila si evaluare - Saraev Ionut** („Prestatorul”) , referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”) , proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care *Solicitantul\** **Consiliul Judetean Tulcea /Beneficiarul** a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea Consiliului Judetean Tulcea („Beneficiarul”)

*\*Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor , in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(I)** sot/sotie sau concubinul/concubina, **(II)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(III)** afin pana la gradul iv inclusiv<sup>2</sup>
- c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(I)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(II)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(III)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului ;
- d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(I)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta , tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(II)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(III)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui

<sup>2</sup> prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

pret nu este influentat de rezultatul evaluării, **(b)** nu suntem influențati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

- e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afiin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
- f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

EVALUATORI AUTORIZATI EPI, EBM

Saraev Ionut



## **I.2 Identificarea destinatarului si a clientului raportului.**

**1 Utilizatori desemnati: Consiliul Judetean Tulcea**

**2. Clientul evaluarii: Consiliul Judetean Tulcea, persoana juridica cu sediul in loc. Tulcea, str. Pacii nr.20, jud. Tulcea, CUI 4321607**

**3. Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:**

Accesul altor persoane la raportul de evaluare , altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

**3.a** Persoana care primeste o copie nu devine un utilizator desemnat ( utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct 1 si 2 de mai sus din capitolul 1.2)

**3.b** Persoana care primeste o copie a prezentului raport fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare , sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatit la nici un fel pretentie fata de evaluator.

## **I.3 Scopul evaluării**

**Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de concesiune.**

## **I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

**Obiectul prezentului** raport il reprezinta dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, in suprafata totala de 5.500 mp din acte si din masuratori avand nr cadastral 32544 situat in T 51 Cc 865, loc. Partizani, jud. Tulcea, Trup 37-Trup Mila 29, Cod postal 827138.

## **I.5 Tipul valorii estimate**

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„**Valoarea de piata** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 - Tipuri ale valorii (paragraf 30.1).

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

## **I.6 Data evaluării și data inspecției**

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **24.08.2022**.

**Data inspecției: 25.08.2022**

Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat **Sergiu Ionut** in prezenta clientului. Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>1</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat existenta unor aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

### **L7 Metoda raportului**

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

### **L8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării**

<sup>2</sup>Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si se finalizeaza odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

### **L9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea**

La baza evaluarii au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative :

- a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania ( ANEVAR )
- b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2020
  - Definitii SEV;
  - Standarde generale: SEV100 – Cadru general; SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Documentare si conformare; SEV 103 – Raportare;SEV 104-Tipuri ale valorii ( IVS 104),SEV 105 Abordari si metode de evaluare
  - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
  - Standarde pentru utilizari specifice: SEV 310-Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului , SEV 400 – Verificarea evaluarii; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului;
- c) Legislatia in domeniu:
  - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
  - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr.

<sup>1</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

<sup>2</sup> GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului, par.18 si 19

373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013;

#### **Documente puse la dispozitie de client;**

- Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 68870/29.07.2022;
- Act notarial 960/01/07.2022 emis NP Munteanu Nastase;
- Hotararea nr 100/5 pentru modificarea HCJ 57/05.07.2001 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al judetului Tulcea;
- PAD 1:2000; Extras de plan cadastral nr. cerere 69387/01.08.2022.

#### **Alte informatii consultate:**

- Publicatii privind piata imobiliara – site-urile: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) si <https://my.argus.me>
- Toate ofertele au fost verificate telefonic.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### **L10 Ipoteze semnificative. Ipoteze semnificative speciale**

#### **L10.1 Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

### **L10.2 Ipoteze speciale**

– La cererea clientului s-a evaluat doar terenul intravilan în ipoteza teren liber (fără oricel de construcții edificate ce pot aduce sau nu valoare adăugată proprietății).

### **L11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### **L12 Declararea conformității cu SEV**

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2022, astfel:

- a. Definii SEV
- b. Standarde generale:
  - i. SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - ii. SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - iii. SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
  - iv. SEV 103 Raportare (IVS 103)
  - v. SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - vi. SEV 102 Abordări și metode de evaluare
- c. Standarde pentru active:
  - i. SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
  - ii. GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- d. Standarde pentru utilizări specifice:
  - i. SEV 400: Verificarea evaluării
  - ii. SEV 310 : Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru



- garantarea imprumutului  
iii. GEV 520: Evaluarea pentru garantarea imprumutului

### **I.17 Descrierea raportului**

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant si in format letric in doua exemplare, unul pentru client si unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.**

**Obiectul prezentului** raport il reprezinta dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, in suprafata totala de 5.500 mp din acte si din masuratori avand nr cadastral 32544 situat in T 51 Cc 865, loc. Partizani, jud. Tulcea, Trup 37-Trup Mila 29, Cod postal 827138.

**Proprietar:** Consiliul Judetean Tulcea, persoana juridica cu sediul in loc.Tulcea, str.Pacii, nr. 20, jud. Tulcea, CUI 4321607.

### **Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.**

- Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 68870/29.07.2022;
- Act notarial 960/01/07.2022 emis NP Munteanu Nastase;
- Hotararea nr 100/5 pentru modificarea HCJ 57/05.07.2001 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al judetului Tulcea;
- PAD 1:2000; Extras de plan cadastral nr. cerere 69387/01.08.2022.

### **II.2 Date despre vecinatati, zona, oras**

*Artere importante de circulatie în apropiere:*

- *Auto:* drum comunal;
- *Calitatea rețelelor de transport:* naval (bratul Sulina) si auto de pamant, pietruite cu o banda de circulatie pe sens.

*Caracterul edilitar al zonei*

- *Zona periferica;*
- *Zona agricola;*
- *Mijloace de transport in comun:* navale;
- *În zonă se află*
  - *Unități comerciale în apropiere:* da;
  - *Unități de învățământ:* nu;
  - *Unități medicale:* nu;
  - *Institutii de cult:* nu;

*Utilități edilitare*

- *Rețea urbană de energie electrică - da*
- *Rețea urbană de apă - da*
- *Rețea urbană de termoficare - nu,*
- *Rețea urbană de gaze - nu*
- *Rețea urbană de canalizare - nu*
- *Rețea urbană de telefonie, cablu și internet - da*
- *Ambient civilizat - da*

**Concluzie:**

**Proprietatea evaluata** se afla situata in intravilanul localitatii Partizani avand vecinatati proprietati agricole.

Amplasare cu acces la Dunare si drum comunal accesibil mijloacelor de transport auto.

Dotări și rețele edilitare incomplete, de stricta necesitate.

Poluare cu noxe auto: medie; trafic redus .

Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

### 1.3 Informații despre amplasament

Accesul se realizeaza din bratul Sulina si din drum public communal prin drum de exploatare.

Tip drum acces: de pamant cu o banda pe sens

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică - da
- Rețea urbană de gaze - nu
- Rețea urbană de apă - da
- Rețea urbană de canalizare - nu
- Rețea urbană de incalzire - nu
- Fosa septica - da
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie - nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet - da
- Fara utilitati -nu

### 1.4 Descrierea terenului:

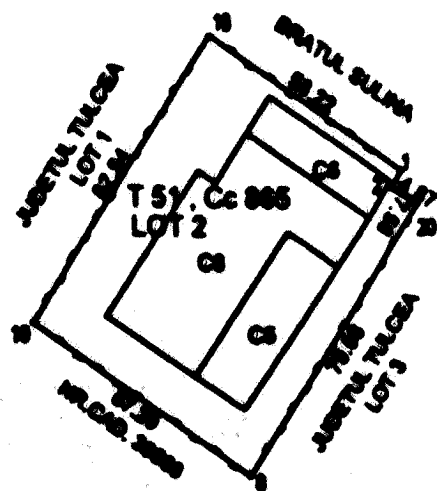
Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata totala de 5.500 mp, curti constructii avand nr cadastral 32544, situat in loc. Partizani, Trup 37 – trup Mila 29, jud. Tulcea, Cod postal 827138, rezultata din dezmembrarea imobilului cu numar cadastral 30043 situat pe T51 Cc 865.

Terenul este imprejmuit cu gard de plasa.

Terenul nu prezinta panta, nu este inundabil, are forma poligonala regulata.

Accesul se face pe latura nordica din bratul Sulina cu ambarcatiune fluviata si din drum comunal pe latura sudica cu mijloc de transport auto.

Vecinatati conform PAD.



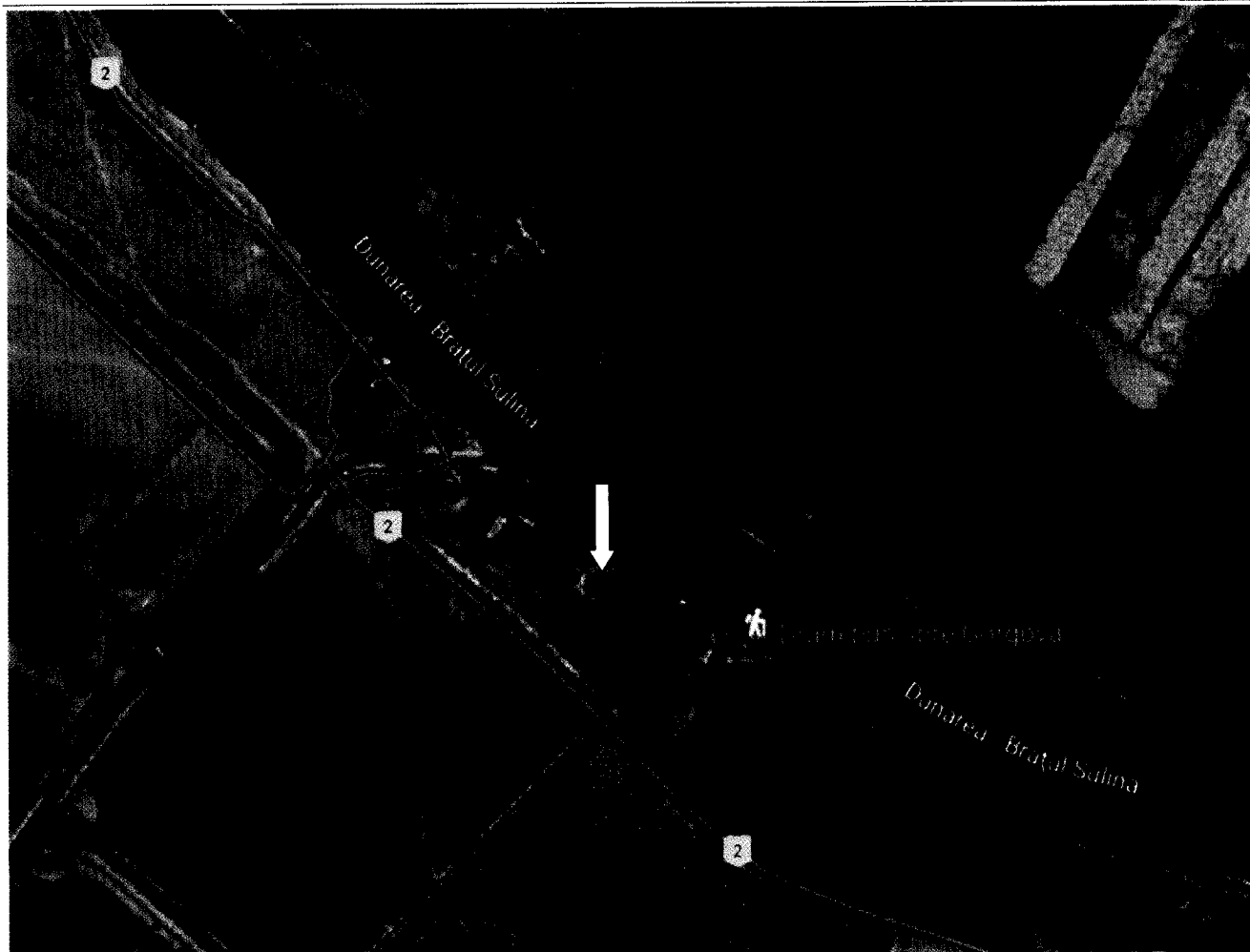
Pe teren exista constructii anexa, fara acte, dupa cum urmeaza:

C5 – atelier intretinere, Sc = 641mp, Sd = 641 mp;

C6 – atelier mecanic, Sc = 388 mp, Sd = 388 mp;

C8 – platforma betonata, Sc = 1672 mp.

**CONSTRUCTIILE NU FAC OBIECTUL PREZENTULUI RAPORT DE EVALUARE.**



#### Suprafața înregistrată în documentația cadastrală:

Suprafața 5.500 mp din documente și din măsurători;  
Nr cad. 32544, CF 32544

**II.5 Date privind impozitele și taxele** - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

**II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente** -

### III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Datele centralizate de Imobiliare.ro ne arată că aproximativ 140.000 de potențiali cumpărători au fost interesați să achiziționeze o proprietate în primul trimestru al acestui an, în unul din principalele șase centre regionale ale țării – București, Constanța, Timișoara, Iași, Brașov și Cluj Napoca.

Acești indicatori ai interesului de cumpărare arată o majorare cu 4% față de ultimele trei luni ale anului 2021, acest trend fiind însă puternic afectat de declanșarea conflictului militar din Ucraina începând cu a doua jumătate a lunii februarie. După un debut spectaculos în prima parte a anului, atât din punct de vedere al cererii, cât și din punctul de vedere al tranzacțiilor finalizate în piață, criza politică și umanitară generată de război și-a pus amprenta asupra climatului din piața rezidențială locală, determinând agregat, în primul trimestru al anului 2022,

o scădere cu 15% a interesului de achiziție în comparație cu primul trimestru al anului anterior. Revenirea graduală a cererii spre finalul lunii martie, în contextul continuării scăderii ofertei pe piață (-14,9% față de trimestrul I 2021) și a accelerării creșterii prețurilor proprietăților imobiliare, creează premisele unei reveniri rapide a pieței, atât din punct de vedere al cererii, cât și a numărului de tranzacții în perioada următoare.

#### Preturi

În ultimul an, prețurile locuințelor din România și-au continuat trendul ascendent. Această tendință se observă și la nivelul Uniunii Europene. Cu toate acestea, în a doua jumătate din 2021, pe piața locală poate fi observată o ușoară scădere, prețurile revenind spre finele anului.

Potrivit statisticilor efectuate de Market 360, pretențiile vânzătorilor autohtoni de proprietăți rezidențiale s-au majorat, în medie, cu 7,5% în ultimele 12 luni din anul trecut. La finele lui T4 2021, acest indicator de preț se situa la valoarea de 137,51, reușind astfel să depășească nivelul de referință al anului 2015 (100).

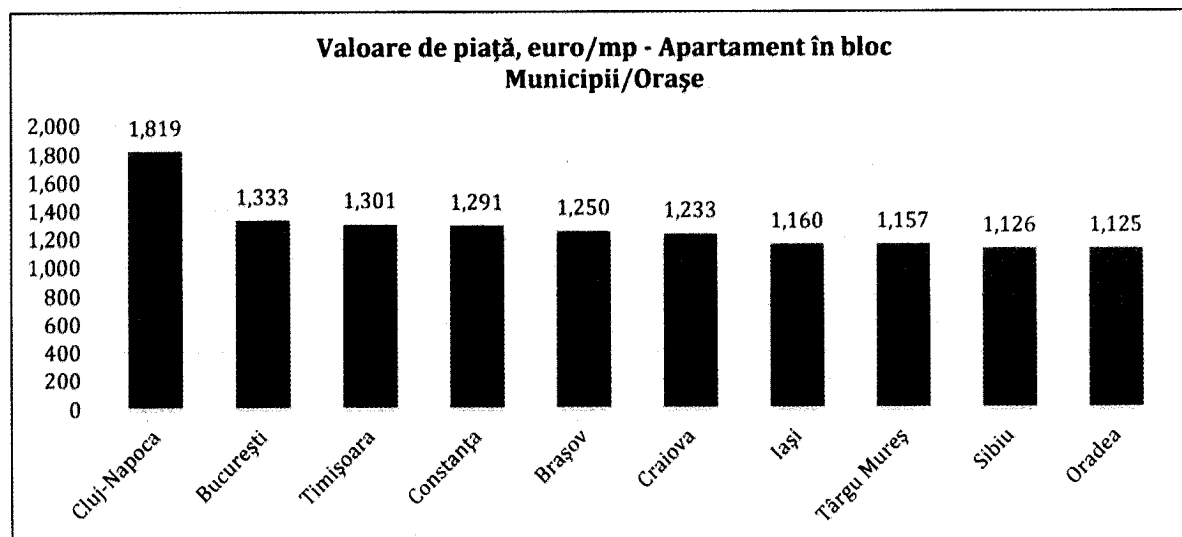
Spre comparație, în T1 2022, pretențiile vânzătorilor de locuințe au înregistrat o creștere de 2,7%, comparabil cu trimestrul anterior. Comparând cu perioada similară a anului trecut, prețurile locuințelor s-au majorat cu 12,6%.

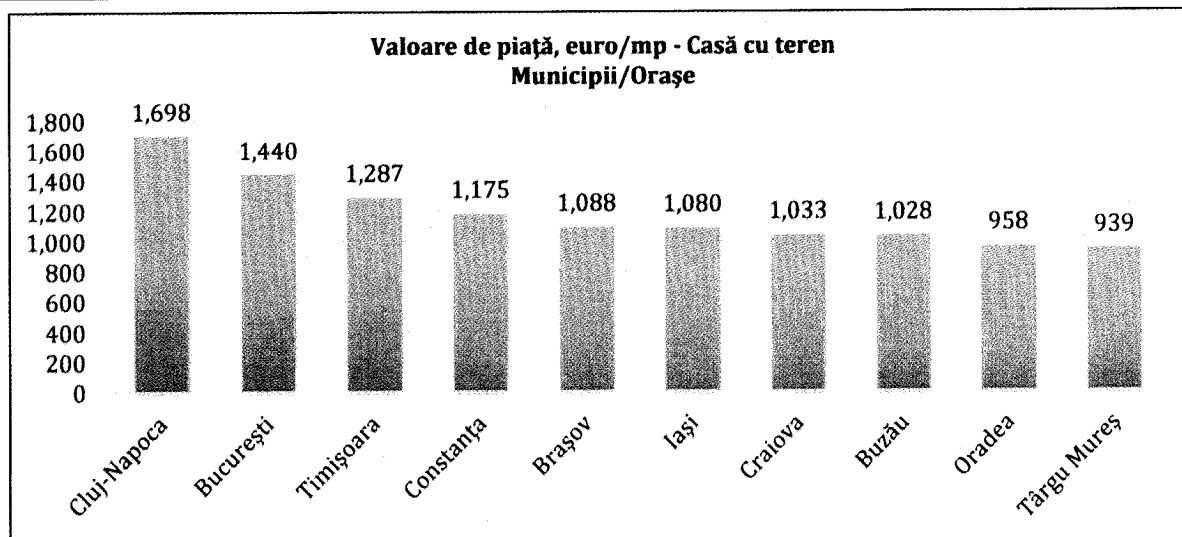
În ceea ce privește valorile de tranzacționare însă, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (T4 2021 față de T4 2020) relevă o creștere anuală de 7,5% pentru piața rezidențială locală. De menționat că acest avans este mai scăzut decât cel consemnat la nivelul Uniunii Europene în același interval de timp, acesta din urmă cifrându-se la 8,4%.

## PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. I 2021		TRIM. I 2022
<b>+2.2%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020	<b>Ritmul trimestrial de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național (sursa Imobiliare.ro)</b> tendința de creștere	<b>+2.7%</b> Trim. I 2022 vs Trim. IV 2021
<b>+3%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020	<b>Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național (sursa Imobiliare.ro)</b> tendința de creștere	<b>+12.6%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020
<b>-0.50%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020	<b>Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național – piața existentă (veche) (sursa Imobiliare.ro)</b> tendința de creștere	<b>+12.1%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020
<b>6.80%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020	<b>Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național – piața nouă (sursa Imobiliare.ro)</b> tendința de creștere	<b>+16.3%</b> Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020
<b>135.7</b> Ian. 2021	<b>Indicele de cost în construcții pentru clădirile rezidențiale la nivel național (2015=100, sursa INS)</b> tendința de creștere	<b>164.3</b> Ian. 2022

Valoarea de piață a proprietăților imobiliare în principalele orașe conform Raport de analiză statistică a Bazei Imobiliare de Garanții (BIG), Trimestrul 2, 2021



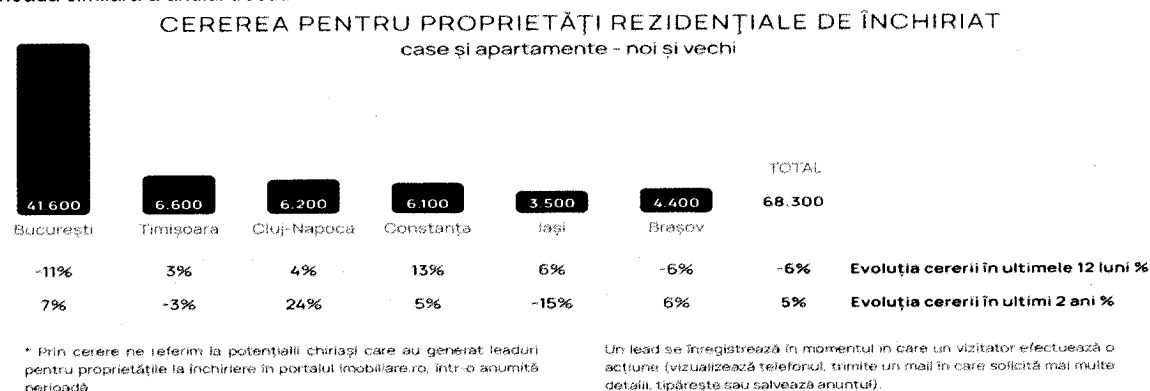


### Chirii, grad de neocupare, randamente<sup>3</sup>

Datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel ușor mai scăzut comparativ cu anul anterior. Astfel, în primul trimestru din 2022, aproximativ 68.300 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în scădere cu -6% față de intervalul similar din 2021.

Scăderile pot fi pus pe seama faptului că perioada analizată cuprinde 36 de zile în care s-a resimțit tensiunea socio-politică în contextul conflictului militar din Ucraina. Astfel, cererea pentru proprietăți rezidențiale de închiriat a început să scadă pe un fond puternic emoțional.

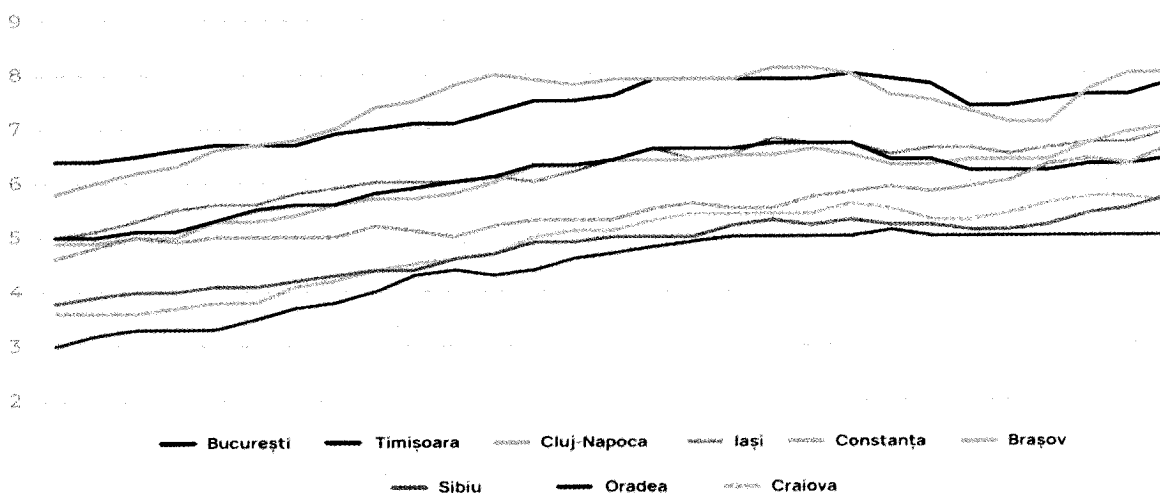
Cu toate acestea, de remarcat este că patru din cele mai mari orașe analizate au consemnat aprecieri la acest capitol, comparativ cu perioada similară a anului trecut.



Sursa: Imobiliare.ro

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T1 2022, o stagnare a prețurilor, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o creștere bruscă înregistrată din T2 2021 până în T3 2021. Pe de altă parte, în București, Iași, Brașov, Timișoara, Constanța, Craiova și Oradea pretențiile proprietarilor au înregistrat evoluții pozitive ale prețurilor în primul trimestru din anul în curs.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc o ușoară scădere a nivelului chiriilor în primul trimestru al anului 2022 este Craiova. De remarcat este că, în primul trimestru al anului 2021, avusese loc un ușor avans la acest capitol.



Sursa: Imobiliare.ro, prețului mediu cerut/ mp

### Analiza ofertei

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) și centralizate de Market 360 relevă o tendință de revenire a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă – aceasta constând nu doar într-o stabilizare, ci chiar într-o ușoară creștere comparativ cu rezultatele consemnate în 2021 și 2020. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în martie 2022, la un total de 72.123 la nivel național; această cifră ar reprezenta o creștere semnificativă, în cuantum de 12,8%, față de perioada similară a anului anterior (când aveau loc 62.891 de achiziții).

Este, desigur, semnificativ că ultimele două luni ale acestui trimestru au adus majorări ale numărului de achiziții de imobile comparativ cu anul 2021. În februarie au avut loc, mai exact, 58.663 de asemenea operațiuni pe plan național, în timp ce în perioada similară a anului anterior, în întreaga țară erau tranzacționate 35.231 proprietăți. Pe de altă parte, în ianuarie 2022 au fost achiziționate 39.510 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează o evoluție descendentă față de perioada similară a anului trecut: este vorba, mai exact, despre o scădere de 23,3% la 12 luni, față de un total de 48.736 achiziții (o diferență de 9.226 de acorduri de vânzare).

La capitolul ofertă, numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în marile orașe ale țării s-a apreciat, per ansamblu, cu 13,73% în ultimul trimestru față de cel anterior, ajungând la un total de 13.400 de proprietăți, comparat cu 11.560.

Cu toate acestea, pe parcursul ultimelor 12 luni, aproape toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de scădere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Un declin anual de 15,8% a avut loc în Constanța (unde au fost scoase la vânzare 980 de proprietăți), acesta fiind urmat de Timișoara (-10,9%, până la 2.080 de oferte) și București (-6,7%, până la 7.040 de oferte).

Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 7.310 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 12,5% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele, începând cu Cluj-Napoca (-28,1%) și continuând cu Iași (-22,3%), Constanța (-14,7%), Brașov (-14,7%), Timișoara (-8,5%), și, în cele din urmă, București (-6,8%).

## Oferta

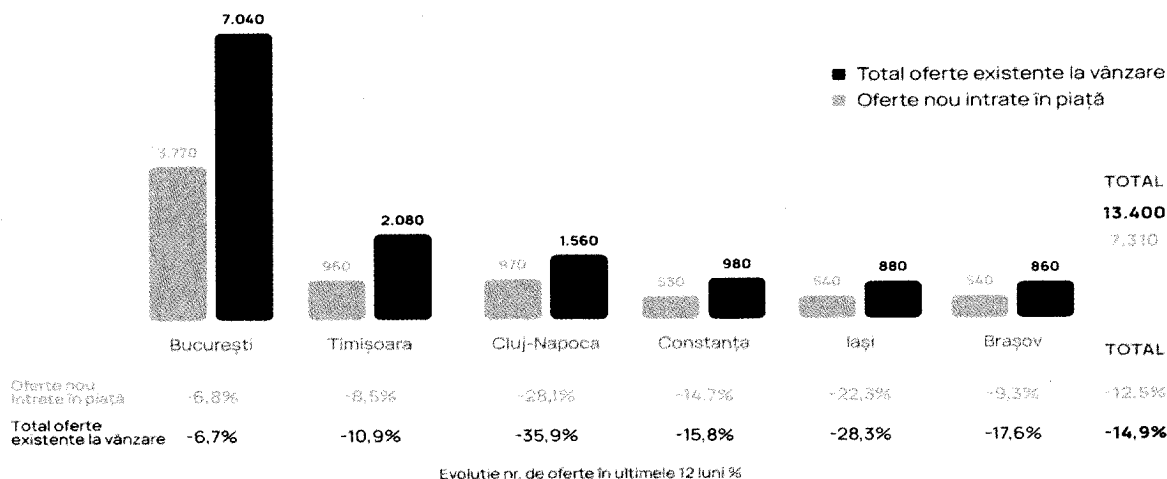
TRIM. I 2021

TRIM. I 2022

<b>15800</b> Apartamente și case la vânzare	<b>Oferta la vânzare piața existentă (veche) în șase orașe mari (sursa Imobiliare.ro)</b> -15.20%	<b>13400</b> Apartamente și case la vânzare
<b>25500</b> Apartamente și case la închiriere	<b>Oferta la închiriere piața existentă (veche) în șase orașe mari (sursa Imobiliare.ro)</b> -23.9%	<b>19400</b> Apartamente și case la închiriere
<b>19326</b> Trim. IV 2020	<b>Locuințe nou construite la nivel național (sursa BNR)</b> +12.5%	<b>21799</b> Trim. IV 2021
<b>9283</b> Dec. 2020 – Feb. 2021	<b>Numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale la nivel național (sursa INS)</b> 10.50%	<b>10103</b> Dec. 2021 – Feb. 2022

## PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T1-2022

### apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Imobiliare.ro

## Oferte comparabile identificate

Nr crt	Criterii și elemente	Activul de evaluat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE				
			1	2	3	4	
0	Tipul comparabilei	Proprietate subiect	oferta	oferta	oferta	oferta	
1	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
2	Condiții de finanțare	CASH	CASH	CASH	CASH	CASH	
4	Condiții de piață	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	
5	Chetueți imediate după cumpărare	FARA	FARA	FARA	FARA	FARA	
7	Localizare: Localitate	Deschidere la Dunare/Canal/Lac Parizani	deschidere la Dunare drum comunal Ilgani de Sus	deschidere la Dunare drum comunal Parizani	----- drum comunal Ilgani de Sus	deschidere la Dunare drum comunal Vuturu	deschidere la Dunare ---
11	Suprafata mp	5.500	21.400,00	3.666,00	7.800,00	5.000,00	
13	Component non- imobiliare	FARA	FARA	FARA	FARA	FARA	
14	Pret mp (EURO)	----	10,00	6,00	10,90	18,00	
15	Pret total (EURO)	----	214.000	22.000	85.000	90.000	
16	Link	---	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/partizani/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030JN?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/partizani/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030JN?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/partizani/teren-constructii-de-vanzare-XD6U0300I?lista=824">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/partizani/teren-constructii-de-vanzare-XD6U0300I?lista=824</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/ilgani-de-sus/teren-constructii-de-vanzare-X75H13040?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/ilgani-de-sus/teren-constructii-de-vanzare-X75H13040?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/vuturu/teren-constructii-de-vanzare-X75H13040?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/vuturu/teren-constructii-de-vanzare-X75H13040?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	

PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE											
5	6	7	8	9	10	11					
oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta					
Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin					
CASH	CASH	CASH	CASH	CASH	CASH	CASH					
INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT	INDEPENDENT					
FARA	FARA	FARA	FARA	FARA	FARA	FARA					
Ilgani de Sus	deschidere la Dunare ----- Vuturu	deschidere la Dunare drum comunal Vuturu	deschidere la Dunare drum comunal Vuturu	deschidere la Dunare ----- Vuturu	deschidere la Dunare ----- Vuturu	deschidere la Dunare ----- Ilgani de Sus					
650,00	1.000,00	13.334,00	5.000,00	764,00	3.085,00	5.000,00					
FARA	FARA	FARA	FARA	casa demolabila cu utilitate zonei	FARA	FARA					
13,06	15,00	15,00	18,00	30,10	8,00	10,00					
8.490	15.000	200.000	90.000	23.000	24.680	50.000					
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/maliuc/teren-constructii-de-vanzare-X5JT0304D?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/maliuc/teren-constructii-de-vanzare-X5JT0304D?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/vuturu/teren-constructii-de-vanzare-X75H1302N?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/vuturu/teren-constructii-de-vanzare-X75H1302N?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/maliuc/teren-constructii-de-vanzare-X75H1302J?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/maliuc/teren-constructii-de-vanzare-X75H1302J?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/vuturu/teren-constructii-de-vanzare-X75H13040?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/vuturu/teren-constructii-de-vanzare-X75H13040?lista=82494746&amp;listing=1&amp;pa</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-teren-partizani-jud-tulcea-IDfb9wz.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-teren-partizani-jud-tulcea-IDfb9wz.html</a>	<a href="https://homezz.ro/teren-delta-dunarii-maliucvuturu-2770070.html">https://homezz.ro/teren-delta-dunarii-maliucvuturu-2770070.html</a>	<a href="https://homezz.ro/id-intern-7286-teren-intravilan-ilgani-de-sus-2013010.html">https://homezz.ro/id-intern-7286-teren-intravilan-ilgani-de-sus-2013010.html</a>					



**Analiza cererii**

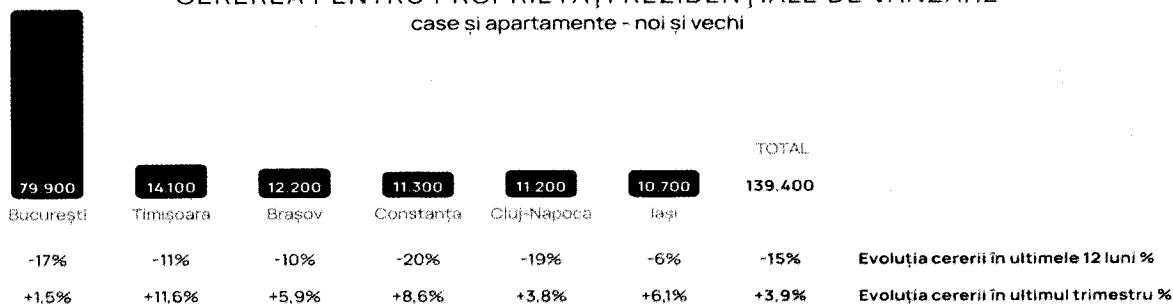
Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie, în mod limpede, pe un curs descendent în toate piețele. Trimestrul analizat cuprinde mai mult de o lună în care a avut loc conflictul militar alături de granița României (24 februarie - 31 martie 2022), factor care a influențat dinamica pieței. După șocul resimțit la începutul crizei umanitare din țara vecină, cererea a început să scadă brusc, situația fiind dominată de incertitudine în piață. Cu toate acestea, comparativ cu cele trei luni anterioare, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile spre vânzare în cele mai mari șase orașe ale țării a mai crescut. Astfel, după un recul de -11,9% în T3 2021, în T4 2022 cererea a crescut cu 3,9%. Tendința ascendentă

este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare creștere (+11,6%) având loc în Timișoara, iar cea mai mică (+1,5%) în București. În primul trimestru din 2022 aproximativ 139.400 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 134.200 în trimestrul anterior.

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din 2022, cu 15% mai redus la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, cinci orașe au consemnat scăderi, respectiv Constanța (-20%), Cluj-Napoca (-19%), București (-17%), Timișoara (-11%), Brașov (-10%) și Iași (-6%).

**Cererea**

TRIM. I 2021		TRIM. I 2022
<b>165000</b> potențiali cumpărători	<b>Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în șase orașe mari (sursa Imobiliare.ro)</b> -15.50%	<b>139400</b> potențiali cumpărători
<b>161800</b> <b>40000</b> Unități individuale vândute	<b>Proprietăți imobiliare vândute la nivel național (sursa ANCPI)</b> +5.3% <b>Din care, unități individuale:</b> +6.8%	<b>170300</b> <b>42700</b> Unități individuale vândute
<b>91.5 mld lei</b> sold Mar. 2021	<b>Soldul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național (sursa BNR)</b> +12.5%	<b>103 mld lei</b> sold Mar. 2022
<b>3.365 lei</b> Feb. 2021	<b>Câștigul salarial mediu nominal net (sursa INS)</b> 10.50%	<b>3.721 lei</b> Feb. 2022
<b>5,9%</b> Feb. 2021	<b>Rata șomajului (sursa INS, conform definiției BIM)</b> -4.5%	<b>5,7%</b> Feb. 2022

**CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE**  
 case și apartamente - noi și vechi


\* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat leaduri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

**Echilibrul pieței. Tendințe**

Ne aflăm într-un context al pieței care urmează unui 2021 spectaculos din perspectiva evoluției prețurilor și tranzacțiilor, pe fondul unui nivel crescut al cererii, al unei oferte în scădere și al unui record al creditelor ipotecare noi, acesta din urmă datorat nivelului scăzut al dobânzilor, dar și creșterii economice de anul trecut.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

## IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

### IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piața** așa cum a fost ea definită mai sus.

#### Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

### IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

#### IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales metoda comparației directe.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

#### IV.2.2 Cea mai bună utilizare

**Conceptul de cea mai bună utilizare** a unui activ, evaluat pe o bază de sine statătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare

Proprietatea evaluată este formată din teren intravilan, în suprafața totală de 5.500 mp din acte și din măsuratori având nr cadastral 32544 situat în T 51 Cc 865, loc. Partizani, jud. Tulcea, Trup 37-Trup Mila 29, Cod postal 827138.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea **comercială, în vederea unei viitoare investiții** această utilizare întrunește cele trei cerințe prevăzute în cadrul celei mai bune utilizării.

#### IV.2.3 Abordări în evaluare

##### IV.2.3.1 Metoda comparației directe

**Metoda** a fost folosită pentru estimarea valorii de piață a proprietății. Aceasta abordare consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață (vezi grila datelor de piață din anexe).

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul bunului evaluat (teren) și de adecvarea aplicării metodei în acest caz

**În concluzie, valoarea de piață a imobilului, rezultat prin comparația directă, vezi Anexa nr. 3 este:**

<b>VALOAREA DE CONCESIUNE RECOMANDATĂ</b>	<b>9.353 RON pentru un an, echivalent a 1.7006 lei mp/an</b>
---	--

## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat în loc. partizani jud. Tulcea, Cod postal 827138, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, sunt următoarele:

**Valoarea estimata in urma evaluării prin comparatia directa = 9.353 RON pentru un an,  
echivalent a 1.7006 lei mp/an**

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

### **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

### **Precizia:**

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului în corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

### **Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

### **ABORDAREA PRIN PIATA:**

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci când pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

### **ABORDAREA PRIN VENIT:**

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia. Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, în special pentru valorile chiriilor.

### **Cazuri ce pot aparea:**

Pentru apartamente, case si terenuri se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Pentru spatii de birouri, comerciale, industriale, depozitare se alege valoarea estimata prin abordarea prin VENIT.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci când nu sunt date certe de piata în zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decât de obicei) si uneori pentru constructii noi, când nu avem piata.

**Riscul creditării.** Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor, precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cât și a prețurilor de tranzacționare.

**Riscul de valorificare.** Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției derivă din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor rezidențiale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a făcut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

<b>VALOAREA DE CONCESIUNE RECOMANDATĂ</b>	<b>9.353 RON pentru un an, echivalent a 1.7006 lei mp/an</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>

la cursul valutar: 1 EURO – 4.8756 LEI, din data de: 25.08.2022

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

**-Saraev Ionut**

**BIROU EXPERTIZA  
CONTABILA SI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUL. TULCEA MON. TULCEA  
ELIZEIUI, NR. 6A**

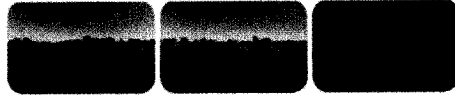
**Anexa nr 2 - Extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății****Comparația nr. 1 oferta vanzare teren**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/partizani/teren-constructii-de-vanzare-X4Q9030JN7?lat=42494744&pagina=lista>

Tulcea - Delta Dunarii - Partizani - 21.400mp, cu acces auto

30 €/mp **214.000 €**

Partizani - Vezi hartă

**0786 258 183**

Apelarea agentului

**FLORIN**

broker

CITY GROUP INTERMED

Trimite mesaj

**Descriere**

Delta Dunarii - in satul Partizani, la intersectia Bratului Sulina cu canalul Arhipencu va propunem un teren de 21.400mp, ideal pentru dezvoltare turistica.

Locatia este una deosebita, de aici avand acces facil catre Lacul Fortuna, catre Mla 23, Crisan.

Pana la Partizani accesul se face cu autoturismul sau pe apa cu barca proprie/ cu navele de pasageri.

Se pot vinde si loturi mai mici. (R 29157 - Florin)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACCORDULUI DE VIZIONARE!!!

**Notițe**

Adaugă comentariu

Adaugă

**Specificații**

ID Anunț: X4Q9030JN

Actualizat în 24.08.2022

Suprafață teren:	21400 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	extravilan
Front stradali:	90 m
Nr. fronturi:	1

**UTILITĂȚI**

Utilitati in zona

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare strazi: de pamant


Mijloace de transport

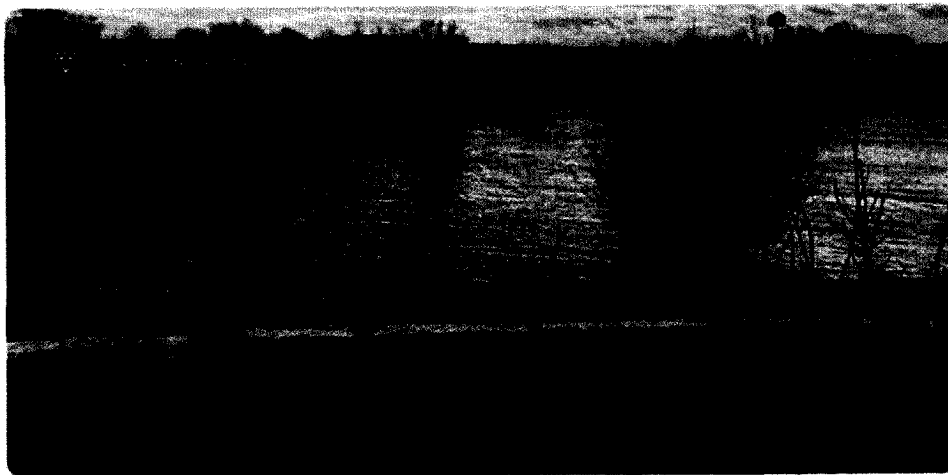
**Comparația nr 2\_ oferta vanzare teren**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/ilgani-de-sus/teren-constructii-de-vanzare-X75H130AF?lista=82494744&pagina=lista>

## Teren intravilan de vanzare loc. Ilganii de Sus Jud. Tulcea

10.9 € / mp **85.000 €**

 Ilganii de Sus, zona Central - Vezi harta



0722 233 464

0722 233 464



**Europa Imob**

Consultant imobiliar

AGENTIA EUROPA (193)

Trimite mesaj



## Specificații

ID Anunt: X75H130AF

Suprafață teren: **7800 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **19.36 m**

Nr. fronturi: **2**

### UTILITĂȚI

Apa  
Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: de pamant

### DESTINAȚIE

agricol

### ALTE DETALII

Europa Imobiliara va ofera in exclusivitate, teren intravilan situat in loc. Ilganii de Sus, Jud. Tulcea, in suprafata de 7800 mp avand 2 deschideri respectiv 19.36 m la Dunare ( Bratui Sulina) si 31.18 m la pasune.

Pe teren se afla o constructie P+M, din chirpic si BCA. Parterul este alcatuit din: living, 2 dormitoare, baie, bucatarie, iar mansarda nu este compartimentata.

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

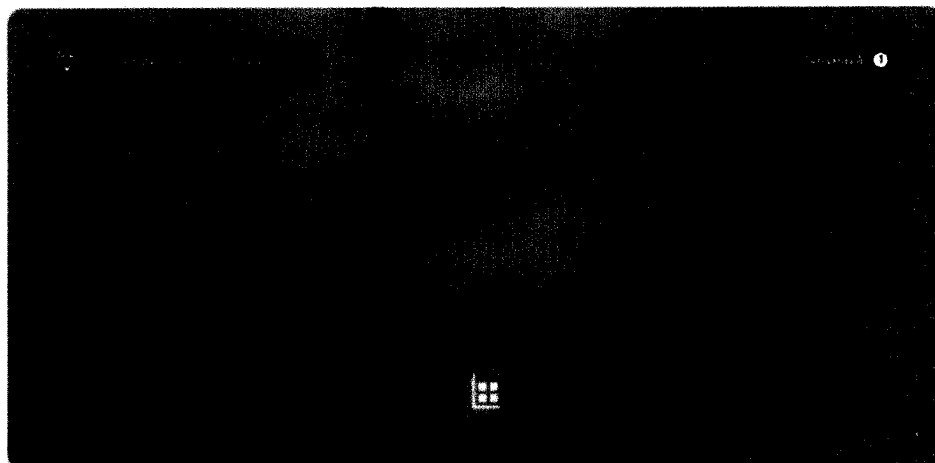
Comparații nr 3\_ oferta vanzare teren-

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/tulcea/partizani/teren-constructii-de-vanzare-XDAUQ30017?lat=43494744&long=26>

Teren Partizani ideal Pensiune

22.000 €

Partizani - Vezi hartă



0759 634 481

0708 521 050

MULTIRENT IMOBILIARE  
TULCEA (1992)

Trmite mesaj



## Descriere

Vanzare **TEREN INTRAVILAN** PARTIZANI (TL)

CONTACT: [vezi numărul](#) / [vezi numărul](#)

Programeaza o vizionare si afla mai multe detalii despre ID !!!

MultiRent (imobiliare Tulcea va propune spre # vanzare teren INTRAVILAN, ideal pentru investitii (PENSIIUNI, CASA VACANTA) sau casa de locuit . in suprafata de 3.666 mp.

Terenul se afla in Partizani (Maliuc) pe o strada secundara.

Terenul este gol, utilitati in apropiere.

DESCHIDERE LA strada de 37 ml.

Pret : 22.000 euro



## Anexa nr 3 - Abordarea prin piata (avand in vedere TERENURI INTRAVILANE)-

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE			
0	1	2	3	4	5
1	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>5,500.00</b>	<b>21,400</b>	<b>7,000</b>	<b>3,666</b>
	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>10.0</b>	<b>10.9</b>	<b>6.0</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %	-20%	-20%	-20%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-2.00	-2.18	-0.60
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.00</b>	<b>8.72</b>	<b>5.40</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.00</b>	<b>8.72</b>	<b>5.40</b>
3	<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.00</b>	<b>8.72</b>	<b>5.40</b>
4	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.00</b>	<b>8.72</b>	<b>5.40</b>
5	<b>Conditii de piata (data)</b>	<b>august-22</b>	<b>august-22</b>	<b>august-22</b>	<b>august-22</b>
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.00</b>	<b>8.72</b>	<b>5.40</b>
6	<b>Localizare</b>	Partizani, deschidere la Dunare si la drum comunal	Ilgani de sus, deschidere la Dunare	Ilgani de sus, deschidere la Dunare	Partizani zona periferica fara deschidere la Dunare
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	40%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	2.16
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.00</b>	<b>8.72</b>	<b>7.56</b>
<b>Caracteristici fizice</b>					
7	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>5,500.00</b>	<b>21,400</b>	<b>7,000</b>	<b>3,666</b>
	Valoare ajustare (%)		5%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.40	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.40</b>	<b>8.72</b>	<b>7.56</b>
8	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	comercial	rezidential comercial	rezidential comercial	rezidential comercial
	Valoare ajustare (%)	0	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.40</b>	<b>8.72</b>	<b>7.56</b>

9	<b>Utilitati</b>	apa, energie el., canalizare	la limita proprietatii	pe proprietate	la limita proprietatii
	Valoare ajustare (%)		5%	0%	5%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.42	0.00	0.38
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
10	<b>Front stradal (ml)</b>	67.20	90.00	19.36	37.00
	Raport front/adâncime		0.00	0.00	0.00
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
11	<b>Drum acces</b>	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
12	<b>Forma</b>	poligon regulat	regulata	regulata	regulata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
13	<b>Indicatori urbanistici</b>	specifici zonei	CC	CC	CC
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
14	<b>Cheltuieli imediate dupa achizitie</b>		liber	liber	liber
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
15	<b>Stare teren</b>	liber	liber	liber	liber
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>8.82</b>	<b>8.72</b>	<b>7.94</b>
<b>Ajustare totala bruta valorica (Euro)</b>			2.82	2.18	3.14
<b>Ajustare totala bruta procentuala (%)</b>			35%	25%	58%
<b>Aorectia bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila :</b>			2		
<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp)</b>			<b>8.72 €</b>	/ mp	4.8756
<b>Valoare de piata totala propusa :</b>			<b>47,960 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>233,834 lei</b>

Trebuie precizat ca preturile proprietatilor imobiliare din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, posibilitatile de acces la strazile si arterele principale, utilitatile de care dispune amplasamentul, suprafata de teren, posibilitati de utilizare alternativa, etc.

Aplicarea metodei comparatiilor directe – analiza pe perechi de date este prezentata in Anexa 3. In grila comparatiilor de piata din aceasta anexa s-a tinut seama ca, pe piata imobiliara a zonei analizate, pentru terenuri, marja de negociere intre oferta si tranzactia efectiva este de circa 20%, functie de timpul de asteptare, disponibilitatea ofertantului de a mai lasa din pret, daca oferta este facuta prin intermediul unei agentii imobiliare sau nu etc.

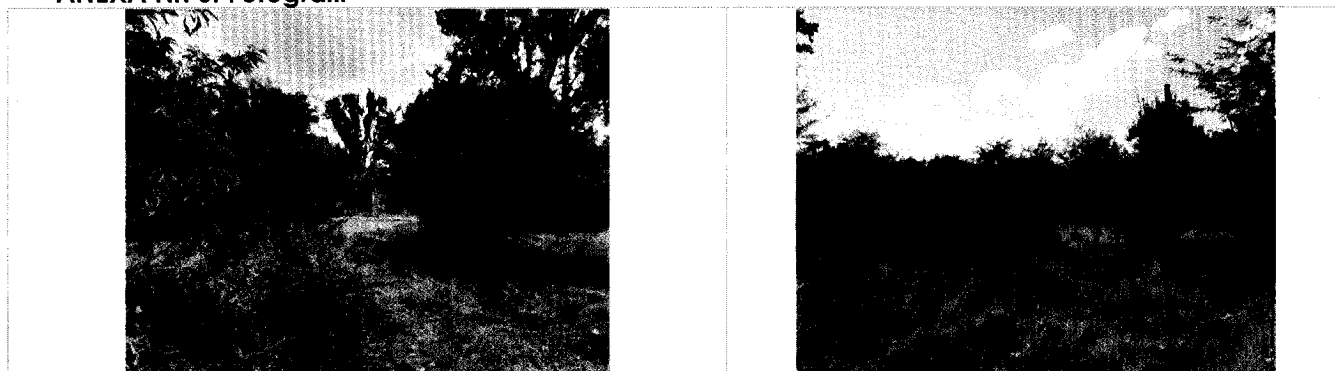
- In cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie pentru care au fost facute ajustari:
- Pentru Localizare: Din informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare diferetele dintre terenuri situate in zone populate in apropiere de Dunare, canale navigabile sau in zone preferate turistic, sunt cuprinse in intervalul 10-40%. Prin urmare au fost aplicate urmatoarele ajustari: pentru comparabila 3 ce se situeaza in Partizani zona periferica fara deschidere la Dunare, s-a aplicat o ajustare egala cu un procent de 40%.
  - Pentru Suprafata: Din informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare diferetele dintre terenuri cu suprafete mici si terenuri cu suprafete mari sunt cuprinse in intervalul 3-5%. Prin urmare au fost aplicate urmatoarele ajustari: pentru comparabila 1 ce detine o suprafata de 21.400 s-a aplicat o ajustare pozitiva de 5%.
  - Pentru utilitati au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 si 3 cu un procent de 5%, deoarece proprietatea subiect are toate utilitatile pe amplasament. Din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca piata recunoaste o diferenta de valoare intre terenuri ce detin racorduri de utilitati fata de terenuri ce nu detin o astfel de proprietate cuprinsa intrun interval de 3-5%.

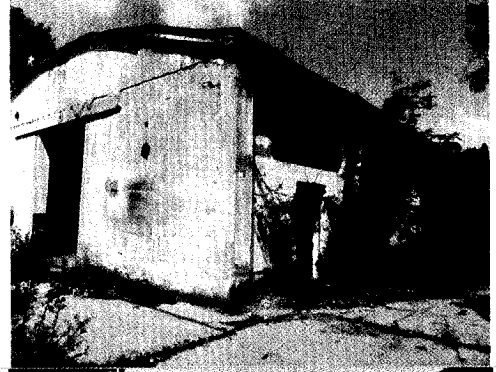
Deoarece in prezentul raport de evaluare se cere exprimarea unei singure valori (exprimare punctuala) si nu a unui interval de valori, pentru indicarea valorii de piata a terenului analizat se alege comparabila a carei ajustare totala bruta este cea mai mica, respectiv *comparabila 2* al carei pret final ajustat este de 8.72 EURO/mp, respectiv 42.5153 ron/mp.

#### ANEXA Nr. 4: Localizarea imobilului pe harta



#### ANEXA Nr. 5: Fotografii







**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**pentru concesiunea, prin procedura licitației, a unui teren ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp, care aparține domeniului public al Județului Tulcea**

**1 . INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

1.1. **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ JUDEȚUL TULCEA** prin CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA, cu sediul în mun. Tulcea str. Păcii nr.20, reprezentat de Horia TEODORESCU, având funcția de președinte, cod fiscal 4321607, tel. 0240 502200, fax. 0240 513071, în calitate de concedent.

**2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

- 2.1. Concesiunea se face persoanelor fizice și juridice, române sau străine.
- 2.2. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.
- 2.3. Toate persoanele care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare de 200 lei.
- 2.4. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.
- 2.5 (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(3) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective

**3. CAIET DE SARCINI**

3.1. Obiectul concesiunii îl constituie *terenul cu categoria de folosință "curți-construcții" situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc, Parcela 865/Tarla 51, pe care există următoarele construcții, care nu constituie proprietatea U.A.T. Județul Tulcea: Atelier întreținere – nr. cad. 32544-C1, Atelier mecanic – nr. cad. 32544-C2, Platformă betonată – nr. cad. 32544-C3;*

3.2. Amplasamentul și forma sunt conforme cu planurile de situație anexate la documentația de atribuire.

### **3.3. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII**

3.3.1. Terenul ce face obiectul concesiunii va fi folosit de viitorii concesionari cu destinația de teren intravilan cu categoria de folosință „*curți-construcții*”.

3.3.2. Este interzisă subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunurilor concesionate, închirierea precum și constituirea de garanții asupra acestora.

3.3.3. Este obligatorie folosirea continuă și permanentă a terenurilor concesionate conform destinației lor specificată prin contractul de concesiune. Schimbarea destinației terenului duce la pierderea concesiunii.

### **3.4. DURATA CONCESIUNII**

3.4.1. Terenul se concesionează pe o durată de *15 ani* pe bază de contract încheiat în conformitate cu legea română, cu persoane fizice sau juridice.

3.4.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată, să nu depășească 49 de ani, iar concesionarul să-și fi îndeplinit toate obligațiile contractuale.

### **3.5. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL**

3.5.1. Concedentul transmite, pe durata contractului concesionarului, dreptul și obligația de a exploata bunurile concesionate în schimbul unei redevențe. Concesionarul acționează pe riscul și răspunderea sa pentru exploatarea bunurilor concesionate, conform destinației lor.

3.5.2. Redevența minimă ca preț de pornire la licitație a fost stabilită la 1,7006 lei/ mp/an, respectiv 9.353 lei/an pentru suprafață totală de 5.500 mp.

3.5.3. Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevența se actualizează în funcție de rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

3.5.4. Plata redevenței se va face trimestrial, în tranșe egale, respectiv la 31 martie, 30 iunie, 30 septembrie și 30 noiembrie. Neplata la termen a tranșei scadente atrage obligarea concesionarului la plata de penalități de întârziere.

3.5.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 90% din valoarea redevenței pentru primul an contractual.

Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul Național de Statistică.

Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus.

În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul.

### **3.6. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CONCESIONATE**



3.6.1. Concesionarul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului concesionat conform destinației lui.

3.6.2. Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă un program de investiții propriu, realizabil în termen de 3 ani de la acordarea concesiunii terenului, cu privire la bunurile proprii, precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat. Nerealizarea investițiilor angajate de ofertant va duce la rezilierea contractului.

3.6.3. Concesionarul este obligat să respecte condițiile de mediu impuse de Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării și de alte organisme de reglementare, să nu provoace prejudicii mediului și schimbări în domeniul ecologic.

Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării a emis avizul favorabil nr. 20442/05.09.2022, înregistrat la Consiliul Județean Tulcea sub nr. 14793/05.09.2022, cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea Legii nr.82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei Delta Dunării, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr.763/2015 pentru aprobarea Planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei Delta Dunării;

- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul Rezervației Biosferei Delta Dunării, în conformitate cu prevederile art. 10, alin.3 și alin.14 din Legea nr.82/1993;

- Respectarea prevederilor O.U.G nr.57/2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;

- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;

- Respectarea H.G. nr.856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor;

- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;

- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabilă pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul RBDD și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a sitului de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;

- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;

- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;

- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;

- Respectarea drepturilor proprietarilor / administratorilor de bunuri din zonă;

Concesionarul are obligația prezentării la Consiliul Județean Tulcea ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune (avize, autorizații pentru activitățile reglementate etc).

3.6.4. Concesionarul va fi obligat să facă referire la investițiile prezentate cu privire la bunurile proprii, precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat și în planul de afaceri din ofertă.

3.6.5. La încheierea perioadei de concesionare, concesionarul va preda terenul liber de orice sarcini, precum și bunurile de retur, în condiții normale de exploatare.

### **3.7. MODUL DE ORGANIZARE AL CONCESIONARULUI**

3.7.1. Concesionarea se face persoanelor fizice sau juridice, care îndeplinesc următoarele condiții:

a) – persoanele juridice: să aibă o situație economică și financiară bună conform ultimului bilanț anual/balanță în cazul firmelor înființate în anul curent iar rezultatul activității de exploatare să fie pozitiv;

– Persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale / întreprinderile familiale care de la constituire nu au desfășurat activitate, precum și subunitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în străinătate, care de la constituire nu au desfășurat activitate, vor prezenta Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor și dovada depunerii acesteia.

– Persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale/ întreprinderile familiale declarate în inactivitate temporară la Oficiul Registrului Comerțului vor prezenta: dovada înscrierii inactivității temporare, respectiv o copie a extrasului de registru emis de către ORC privind starea societății comerciale, referitoare la suspendarea temporară a activității acestora și de asemenea Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor împreună dovada depunerii acesteia.

– persoanele fizice să prezinte un extras de cont și/sau orice alte documente care să dovedească o situație financiară bună;

b) – nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;

c) – nu au datorii la bugetul central și local.

### **3.8. ÎNCETAREA CONCESIUNII**

3.8.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) - în cazul nerealizării obiectului concesiunii, respectiv nefolosirea terenului concesionat aparținând domeniului public al Județului Tulcea, conform destinației acestuia.

b)- în cazul nerealizării programului de investiții angajate de concesionar cu privire la bunurile proprii precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat, conform ofertei;

c) – la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii.

d) – în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent.

e) – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent și cu plata unor despăgubiri în sarcina concesionarului.

f) – la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, cu prealabila anunțare a concedentului cu cel puțin trei luni înainte, fără plata unei despăgubiri.

g) - declararea în faliment a concesionarului persoana juridică.

h) – contractul încetează de drept, fără a fi necesară îndeplinirea procedurii privitoare la notificare și chemare în judecată, în cazul în care părțile nu își îndeplinesc obligațiile contractuale, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele care au dus la încetarea contractului.

### **3.9. CONTROL**

3.9.1. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor caietului de sarcini și contractului de concesiune se realizează de către personalul desemnat de președintele Consiliului Județean Tulcea.

### **3.10. LITIGII**

3.10.1. Litigiile de orice fel sunt de competența instanței judecătorești competente din raza teritorială a concedentului.

### **3.11. DISPOZIȚII FINALE**

3.11.1. Concesionarea se face pe baza contractului de concesiune încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Contractul de concesiune va conține:

a) – partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;

b) – drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;

c) – clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;

Concesionarul are obligația prezentării la Consiliul Județean Tulcea ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune( avize, autorizații pentru activitățile reglementate, alte documente).

d) – alte clauze contractuale stabilite de către părți prin acordul lor.

- e) – predarea efectivă a terenului se va face prin proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție, prevăzută la pct.3.5.5.

3.11.2. Documentația de atribuire pentru concesiunea terenului cu categoria de folosință ”curți-construcții” situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc, se pune în vânzare la sediul concedentului la prețul de 200 lei setul.

#### 4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1. Ofertele se redactează în limba română.

4.2. Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizată în anunțul publicitar în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

4.3. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

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

4.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (oferentului).

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

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

4.8. 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 și o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) – acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

- 1) – Copia actului de identitate, cazier fiscal și cazier judiciar (pentru persoane fizice);
- 2) – Copii ale Statutului societății/actului constitutiv al societății, Certificatului de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului și ale codului unic de înregistrare (pentru persoane juridice);
- 3) - Dovada cumpărării Caietului de sarcini și Instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune (chitanța);
- 4) – Dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- 5) – Dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată).
- 6) – Dovada bonității financiare – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice și/sau alt document care să ateste că are o situație financiară bună;
- 7) – Dovada că nu are datorii către bugetul central și local.
- 8) - Ultima situație economico-financiară încheiată după cum urmează:
  - persoanele juridice: să aibă o situație economică și financiară bună conform ultimului bilanț anual/balanță în cazul firmelor înființate în anul curent și rezultatul activității de exploatare să fie pozitiv;
  - Persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale / întreprinderile familiale care de la constituire nu au desfășurat activitate, precum și subunitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în străinătate, care de la constituire nu au desfășurat activitate, vor prezenta Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor și dovedirea depunerii acesteia.
  - Persoanele juridice/ persoanele fizice autorizate/ întreprinderile individuale/ întreprinderile familiale declarate în inactivitate temporară la Oficiul Registrului Comerțului vor prezenta: dovedirea înscrierii inactivității temporare, respectiv o copie a extrasului de registru emis de către ORC privind starea societății comerciale, referitoare la suspendarea temporară a activității acestora și de asemenea Declarația de inactivitate depusă la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor împreună dovedirea depunerii acesteia.
  - persoanele fizice să prezinte un extras de cont și/sau orice alte documente care să dovedească o situație financiară bună;
- 9) – Împuternicire de participare în numele persoanei juridice.

4.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune în două exemplare fiecare pagină fiind semnată de ofertant și va cuprinde :

a) – Condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă explicate detaliat, precis și fără ștersături sau adăugiri;

b) – Date tehnice și financiare referitoare la:

1) – Valoarea redevenței și modalitățile de plată;

2) – Mărimea suprafeței de teren;

3) – Durata concesiunii;

4) – Volumul și descrierea investițiilor pe care le va realiza, cu privire la bunurile proprii precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat, eșalonarea lor în timp și sursele de finanțare. Investițiile prezentate devin anexă la contract;

5) – Garanția financiară pe care o asigură conform pct.3.5.5.

6) – Măsurile de mediu pe care le va lua;

7) – Planul de afaceri pentru concesiunea solicitată.

4.10.(1) Garanția de participare la licitație, care se achită anticipat, reprezintă 25% din valoarea totală a redevenței pentru primul an de concesiune calculată la prețul minim pentru bunul concesionat.

(2) Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(3) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent și se consideră avans din totalul redevenței datorate pentru primul an de concesiune.

(4) Concedentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

## **5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE**

5.1. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către Comisia de evaluare. Aceasta este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor iar deciziile Comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

5.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului, aceștia neavând calitate de membri. Aceștia beneficiază de un vot consultativ.

5.4. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.5. Membrii comisiei de evaluare și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

5.6. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane :

a) soț/soție, rude sau afini până la gradul al II-lea inclusiv, cu ofertantul persoana fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

5.7. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

5.8. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate obiectivă de participare

5.9. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

5.10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

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

5.11. Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

5.12. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate a fi prezentate în plicul exterior.

5.13. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească criteriile de valabilitate.

5.14. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin 2 oferte, se va proceda la republicarea anunțului de participare, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

5.15. După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal, în care se va menționa rezultatul analizei.

5.16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la ședința de licitație. Dacă ofertanții refuză semnarea procesului verbal se va consemna acest lucru.

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

5.18. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

5.19. Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare, aplicând criteriile și algoritmul de calcul de mai jos :

<b>NUMĂRUL MAXIM DE PUNCTE</b>	<b>100</b>
1. NIVELUL REDEVENȚEI	40
2. CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI	40
a) Rezultatul aferent cifrei de afaceri	15
b) Rentabilitatea capitalurilor proprii	15
c) Rata lichidității curente	10
3. CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT	15
a) Nivelul Investițiilor	10
b) Prezentarea planului de afaceri	5
4. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR	

**Numărul maxim de puncte care poate fi acordat este 100.** Acesta reprezintă punctajul maxim.

În procesul de evaluare punctajul se va acorda conform algoritmului de mai jos:

- **P<sup>1</sup>** reprezintă nivelul redevenței exprimat în lei/ha/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevența<sup>max</sup>) primește punctajul maxim de 40 de puncte. Fiecare dintre celelalte oferte de redevență (Redevența<sup>1</sup>, Redevența<sup>2</sup>, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Redevența}^1 / \text{Redevența}^{\text{max}}) \times 40.$$

- **P<sup>2</sup>** reprezintă suma punctajelor acumulate pentru indicatorii de la punctele a), b) și c) de la criteriul nr.2–*Capacitatea economico-financiară a ofertantului.*

**a) - Rezultatul aferent cifrei de afaceri**

Cifra de afaceri reprezintă totalitate afacerilor unei societăți, evaluate la preturile pieței sau suma totală a veniturilor din operațiuni comerciale efectuate de o firmă pe o perioadă de timp determinată. Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de **15** puncte.

Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează cifra de afaceri (Cifra de afaceri<sup>1</sup>, Cifra de afaceri<sup>2</sup>, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Cifra de afaceri}^1 / \text{Cifra de afaceri}^{\text{max}}) \times 15$$

**b) Rentabilitatea capitalurilor proprii**

Indicatorul este calculat ca raport între profitul net obținut de companie și capitalurile proprii, acestea din urmă reprezentând practic contribuția acționarilor la finanțarea afacerii. O rentabilitate mare a capitalurilor proprii înseamnă că o investiție materială mică a acționarilor a fost transformată într-un profit mare, iar asta este cel mai important pentru o afacere: să maximizeze rezultatele resimțite de acționari ca urmare a investiției pe care au făcut-o.

Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, aceasta va primi punctajul maxim de 15 puncte.

Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează rentabilitatea capitalurilor proprii (Rentabilitatea capitalurilor proprii<sup>1</sup>, Rentabilitatea capitalurilor proprii<sup>2</sup>, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Rentabilitatea capitalurilor proprii}^1 / \text{Rentabilitatea capitalurilor proprii}^{\text{max}}) \times 15$$

**c) Rata lichidității curente** este indicatorul ce arată suma cu care activele circulante depășesc datoriile pe termen scurt și oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea trebuie să fie supraunitară. Cu cât valoarea acestui indicator este mai mare, cu atât situația entității este mai bună și va primi punctajul maxim de 10 puncte.

$$\text{Rata lichidității curente} = \frac{\text{Active circulante} - \text{Stocuri}}{\text{Datorii curente}}$$

Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează rata lichidității curente (Lichiditate curentă<sup>1</sup>, Lichiditate curentă<sup>2</sup>, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$(\text{Lichiditate curentă}^1 / \text{Lichiditate curentă}^{\text{max}}) \times 10$$

- **P<sup>3</sup>** reprezintă suma punctajelor acumulate pentru indicatorii de punctele a) și b) de la criteriul nr.3 – *Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.*

**a) - Nivelul investițiilor propuse.**

Punctajul maxim ce se va acorda este de 10 puncte ( Investiții<sup>max</sup>). Fiecare din celelalte oferte (Investiții<sup>1</sup>, Investiții<sup>2</sup>, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel: **(Investiții<sup>1</sup>/Investiții<sup>max</sup>) x 10.**

**b)- Prezentarea planului de afaceri**

Punctajul maxim ce se va acorda este de 5 puncte.

- **P<sup>4</sup>** prezentarea unui Program de protecție a mediului. Fiecare ofertant are obligația prezentării unui Program de protecție a mediului pentru care primește maximum 5 puncte.

**Punctajul acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:**

$$P^{\text{total}} = P^1 + P^2 + P^3 + P^4$$

Se va clasa pe primul loc și va fi declarată câștigătoare oferta care acumulează cel mai mare număr de puncte după aplicarea formulei de calcul mai sus menționate.

În caz de punctaj egal între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul nivelul redevenței, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

5.20. (1) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul – verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(2) În baza procesului – verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa, și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

5.21. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul anulează procedura și organizează o nouă licitație. La cea de-a doua licitație procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

5.22. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

5.23. Contractul de concesiune se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

5.24. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, prevăzute de prezenta secțiune.

5.25. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5.26. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.25. concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

5.27. (1) Concedentul poate încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării de la punctul 5.25.

(2) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin.(1) poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

(3) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor – interese.

(4) În cazul de mai sus procedura de atribuire se anulează și iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

## **6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

## 7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII CONTRACTUL DE CONCESIUNE

### *Contract de concesiune*

Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat în data de \_\_\_\_\_ între:

1. **Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Tulcea prin Consiliul Județean Tulcea**, cu sediul în \_\_\_\_\_ reprezentat legal de \_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, ca și concedent, denumit în cele ce urmează "**Consiliul Județean**",

și

2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ca și concesionar,

denumite în mod colectiv "**Părțile**" și în mod individual "**Partea**".

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

#### **Definiții.**

În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de Consiliul Județean care prezintă informații generale referitoare la obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.
2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Consiliul Județean a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și Caietul de sarcini.
3. **Bunuri de retur** - Bunuri de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și ofertate de concesionar și acceptate de către concedent precum și cele impuse prin caietul de sarcini.
4. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
5. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi” fără întreruperi, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinește termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;
6. **Forța majoră** – desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract și neexigibile la data ivirii evenimentului. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerate cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar și în situația unui abuz, blocajul financiar.



7. **Cazul fortuit** – desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.
8. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

## ARTICOLUL I

### Obiectul contractului de concesiune

- 1.1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosința *terenului cu categoria de folosință "curți-construcții" situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, Trup 37 – Trup Mila 29, nr. cadastral 32544, Cartea Funciară nr. 32544/Maliuc, în suprafață de 5.500 mp, aflat în intravilanul Comunei Maliuc, Parcela 865/Tarla 51*, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la articolul III de mai jos.
- 1.2 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal de predare-primire, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție prevăzută la art.VII, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.

Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr. 1 - Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.
- 1.3 Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:
  - Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune;
  - Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

## ARTICOLUL II

### Termenul contractului de concesiune

- 2.1 Durata Concesiunii este de 15 ani, începând de la data predării prin proces verbal a terenului ce face obiectul concesiunii. Durata prezentului contract este cuprinsă între data \_\_\_\_\_ și data \_\_\_\_\_.
- 2.2 Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată, să nu depășească 49 de ani, iar concesionarul să-și fi îndeplinit toate obligațiile contractuale.
- 2.3 Concesionarul își va exprima intenția de a solicita prelungirea duratei Concesiunii, conform legii, cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea duratei inițiale. În cazul în care Concedentul acceptă prelungirea Concesiunii, Părțile vor încheia un act adițional cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea Contractului.

### **ARTICOLUL III** **Redevența**

- 3.1 Redevența este în cuantum de \_\_\_\_\_ lei, și va fi plătită trimestrial, în tranșe egale, respectiv la 31 martie, 30 iunie, 30 septembrie și 30 noiembrie.
- 3.2 Plata redevenței se va efectua prin următoarele conturi bancare:
- contul Concedentului nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Municipiului Tulcea,
  - contul Concesionarului nr. \_\_\_\_\_, deschis la Banca \_\_\_\_\_.
- Plata redevenței se poate face și direct la casieria Consiliului Județean Tulcea.
- 3.3 Concedentul va fi îndreptățit să perceapă penalități de întârziere pentru neachitarea la termenul de scadență a plății redevenței față de momentul exigibilității plății, conform punctului 3.1. Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 3.1 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nici o altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 3.3. Concedentul va acționa în interesul său pentru a îndepărta situația ivită și pentru a-și recupera bunul concesionat și sumele datorate.
- 3.4 Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.
- 3.5 Cuantumul redevenței se va actualiza anual cu indicele inflației comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 3.6 Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

### **ARTICOLUL IV** **Drepturile părților**

#### **Drepturile Concesionarului**

- 4.1 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

#### **Drepturile Concedentului**

- 4.2 Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- 4.3 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

- 4.4 Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.

## **ARTICOLUL V** **Obligațiile părților**

### **Obligațiile Concesionarului**

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
- 5.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.
- 5.3 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.4 Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul Concesiunii.
- 5.5 Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul Contract.
- 5.6 Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.
- 5.7 La încetarea Contractului prin atingere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.8 În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie o garanție în condițiile prevăzute la art.VII.
- 5.9 Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.3 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.
- 5.10 În cazul încheierii unui contract de asigurare având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.
- 5.11 Concesionarul va realiza întocmai investițiile cu privire la bunurile proprii precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat, pe care și le-a asumat prin ofertă, în termen de 3 (trei) ani conform planului de afaceri prezentat. Concesionarul va raporta anual situația de lucrări privind investițiile realizate cu documente, facturi, bonuri, documente de plată, etc.
- 5.12 În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 5.13 Concesionarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane aferente Concesiunii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- 5.14 Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, decât cu aprobarea prealabilă a Concedentului și doar dacă activitatea în cauză nu contravine obiectului concesiunii.
- 5.15 Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.
- 5.16 Concesionarul va plăti impozitul pe terenul ce formează obiectul prezentului contract.

### **Obligațiile Concedentului**

- 5.17 Concedentul se obligă să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, așa cum se prevede în Caietul de sarcini.
- 5.18 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.
- 5.19 Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

## **ARTICOLUL VI**

### **Încetarea contractului de concesiune**

6.1 (1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații:

- a) - în cazul nerealizării obiectului concesiunii.
- b) - în cazul nerealizării programului de investiții angajate de concesionar prin ofertă și contract.
- c) - la expirarea duratei stabilite în Contractul de concesiune, dacă Părțile nu hotărăsc prelungirea Contractului în condițiile prezentate mai sus la articolul 2.2.
- d) - în cazul în care interesul național sau local o impune, notificarea de denunțare unilaterală a contractului duce la încetarea de drept a concesiunii la data comunicării acesteia, nefiind necesară nici o altă formalitate sau cerere adresată instanțelor judecătorești. În acest caz, concedentul va plăti o despăgubire justă și prealabilă constând în contravaloarea investițiilor realizate de concesionar cu acordul expres al concedentului și neamortizate.  
În caz de dezacord cu privire la cuantumul despăgubirilor, acestea se vor stabili de către Tribunalul în cărui rază teritorială se află Concedentul. Acest dezacord nu dă dreptul și nu permite în nici un caz concesionarului să folosească bunul după primirea notificării de încetare unilaterală a contractului.
- e) - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului și anume plata redevenței datorată pe perioada de timp de 1 an și penalități aferente.  
Încălcarea oricăreia din obligațiile prevăzute la art. V, a celor asumate prin Ofertă și/sau stabilite în Caietul de sarcini, precum și a altor obligații, astfel cum reies din prezentul Contract, dau dreptul Concedentului să declare Contractul reziliat de plin drept, fără a fi necesară nici o altă formalitate sau intervenție a unei instanțe judecătorești, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștința concesionarului motivele încetării contractului.
- f) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către Concesionar;
- g) 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 din partea Concedentului.

Imposibilitatea invocată de Concesionar va trebui dovedită și acceptată de Concedent; în acest caz Concesionarul va notifica Concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată, în cazul când Concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării Concesionarului.

- h) - declararea în faliment a Concesionarului, persoană juridică.

(2) La încetarea contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul concesiunii revine de drept în posesia concedentului, fără nici o altă formalitate prealabilă. Concedentul, prin reprezentanții săi, va întocmi un proces-verbal prin care se va constata situația imobilului concesionat la data încetării concesiunii.

6.2 Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile referitoare la încetarea Contractului de concesiune din Caietul de sarcini.

## **ARTICOLUL VII**

### **Garanția de bună execuție**

7.1 În conformitate cu art. 5.8, Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună o garanție bănească în sumă fixă reprezentând 90% din valoarea redevenței, stabilită de acesta și datorată pentru primul an contractual.

Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul National de Statistică.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă și penalitățile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune și a dispozițiilor legale în vigoare.

7.2 În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să-și însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de Concesionar. Concedentul va fi îndreptățit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligației de plată a redevenței precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.

7.3 După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus.

În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul în condițiile prevăzute de articolul 6.1 alin.(1) litera e).

7.4 Garanția depusă de Concesionar va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului. Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligațiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.

7.5 Garanția va fi restituită la terminarea Contractului și a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

## **ARTICOLUL VIII**

### **Responsabilități de mediu**

8.1 Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

8.3 Concesionarul are obligația de a respecta următoarele condiții impuse de Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării:

- Respectarea Legii nr.82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei Delta Dunării, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr.763/2015 pentru aprobarea Planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei Delta Dunării;

- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul Rezervației Biosferei Delta Dunării, în conformitate cu prevederile art. 10, alin.3 și alin.14 din Legea nr.82/1993;

- Respectarea prevederilor O.U.G nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;

- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;

- Respectarea H.G. nr.856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor;

- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;

- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabilă pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul RBDD și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a sitului de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;

- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;

- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;

- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;
- Respectarea drepturilor proprietarilor / administratorilor de bunuri din zonă;

8.4 Concesionarul are obligația prezentării la Consiliul Județean Tulcea ulterior încheierii contractului de concesiune a oricăror documente legate de condițiile de mediu emise de către autoritățile de mediu pe tot parcursul derulării contractului de concesiune ( avize, autorizații pentru activitățile reglementate etc).

## **ARTICOLUL IX Declarații și garanții**

- 9.1 Concesionarul declară și garantează Concedentului următoarele:
- a) Concesionarul este o persoană fizică/societate comercială legal constituită, conform legilor române;
  - b) Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul Contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în Contract;
  - c) Concesionarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
  - d) Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării Contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta;
  - e) Prezentul Contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;
  - f) Semnarea și derularea Contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
  - g) Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extra-judiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;
- 9.2 Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, inclusiv angajații și împuterniciții acestuia, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract;
- 9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

## **ARTICOLUL X Răspunderea contractuală. Despăgubiri**

- 10.1 Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.
- 10.2 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:
- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
  - b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
  - c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terț;
  - d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;

- e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 3.1 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
  - f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;
  - g) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin Contract.
- 10.3 Părțile sunt de acord că Forța majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiții cumulative prevăzute la art. XIII.
- 10.4 Părțile recunosc, de asemenea, incidența exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părțile sunt de acord că fapta terțului exclude încălcarea Contractului.
- 10.5 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.
- 10.6 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalități de întârziere conform art. 3.3 de mai sus. Penalitățile calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.
- 10.7 Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligații contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: efectuarea anumitor investiții, etc.) obligă pe acesta la plata unei penalități de 0,1% calculate la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.
- 10.8 Penalitățile mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce încubă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.
- 10.9 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția constituită de Concesionar.
- 10.10 În cazul încetării anticipate a valabilității Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziția Concedentului, la plata către Concedent a unei penalități egale cu:
- a) suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;
  - b) orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.
- 10.11 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunului/bunurilor concesionat/e, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul/bunurile concesionat/e.
- 10.12 Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 6.1 atrage, de asemenea, plata de daune-interese din partea denunțatorului.

- 10.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de Concesionar cu excepția situațiilor prevăzute la art. 6.1 litera c).

## **ARTICOLUL XI**

### **Litigii**

- 11.1 Părțile vor încerca să soluționeze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.
- 11.2 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

## **ARTICOLUL XII**

### **Modificarea contractului**

- 12.1 Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- 12.2 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire.  
În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.
- 12.3 Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

## **ARTICOLUL XIII**

### **Forța majoră**

- 13.1 Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.
- 13.2 Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:
- a) Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau – dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă – în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;
  - b) Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
  - c) Partea care invocă Forța majoră nu înregistra obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
  - d) Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;
  - e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.



13.3 Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.

## **ARTICOLUL XIV**

### **Notificări**

14.1 Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la următoarele coordonate:

#### ***CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA***

*Str. Păcii nr. 20*

*În atenția:* \_\_\_\_\_

*Telefon:* \_\_\_\_\_

*Fax:* \_\_\_\_\_

#### ***CONCESIONAR***

*Str.* \_\_\_\_\_

*În atenția:* \_\_\_\_\_

*Telefon:* \_\_\_\_\_

*Fax:* \_\_\_\_\_

14.2 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.

14.3 În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) așa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondența respectivă.

14.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **ARTICOLUL XV**

### **Alte clauze**

15.1 Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante.

Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.

15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

- 15.3 În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.
- 15.4 Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către părți.
- 15.5 Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.
- 15.6 Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părților semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligații în sarcina altor persoane decât părțile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.
- 15.7 Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr.1 – Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini;
- Anexa nr.2 – Programul de investiții pe 3 ani angajat de concesionar, cu privire la bunurile proprii precum și la amenajarea și întreținerea terenului concesionat, conform ofertei;
- Anexa nr. 3 – Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;

**CONCEDENT**

**JUDEȚUL TULCEA-**  
**Consiliul Județean**  
legal reprezentat prin

---

**CONCESIONAR**

\_\_\_\_\_  
legal reprezentat prin

---

**PREȘEDINTE,**  
**Horia TEODORESCU**

**Contrasemnează,**  
**SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**Marius Cristi MIHAI**

**COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR**  
**pentru concesionarea prin procedura licitației, a unui teren**  
**ocupat de construcții situat în Localitatea Partizani, Județul Tulcea, în suprafață de 5.500 mp,**  
**care aparține domeniului public al Județului Tulcea**

<b>Președinte:</b>	Nedelcu Vasile	-consilier județean;
<b>Membri:</b>	Nurciu Dumitru	-consilier județean;
	Ali Kilo Salah	-consilier județean;
	Eddin	
	Daniela Spanghe	-reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Tulcea;
	Camelia Căpriță	-reprezentant al Administrației Rezervației Biosferei Delta Dunării;
	Daniela Ștefan	-reprezentant al Serviciului Contencios și Asistență Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Tulcea;
	Nicușor Condrat	-reprezentant al Compartimentului Gestionarea și Dezvoltarea Domeniului Public din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Tulcea- <i>secretar comisie</i> ;
<b>Supleanți :</b>	Bejan	-consilier județean;
	Corneliu-Silviu	
	Chiriazic Victor	-consilier județean;
	Gologan Ifim-Ion	-consilier județean;
	Cristina Lăzărescu	-reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Tulcea;
	Silviu Mirel Voicu	-reprezentant al Administrației Rezervației Biosferei Delta Dunării;
	Filip Cristina	-reprezentant al Serviciului Contencios și Asistență Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Tulcea;
	Dragoș Cimpoiașu	-reprezentant al Compartimentului Gestionarea și Dezvoltarea Domeniului Public din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Tulcea- <i>secretar comisie</i> ;

**PREȘEDINTE,**  
**Horia TEODORESCU**

**Contrasemnează,**  
**SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**Marius Cristi MIHAI**