

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII EVALUARE

1. Părțile contactante:

COMUNA OITUZ cu sediul social în sat Oituz, str. Principală, nr. 189, comuna Oituz, județul Bacău, telefon/fax +40 234337010/+40 234337503, cod fiscal 4455234, cont IBAN deschis la TREZORERIA ONEȘTI, reprezentată legal de primar Petrișor Claudiu, în calitate de beneficiar

PRESTATOR:

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., cu sediul în Onești, str. Stirenului. nr.16. sc.A, ap.16, CUI 24176544, Nr. Reg. Com.J04/1294/2008, Cont IBAN deschis la TREZORERIA ONEȘTI, reprezentată de Berian Corina Ioana, evaluator autorizat ANEVAR – EPI, EBM cod parafa/legitimatie 10665;

2. Obiectul contractului:

Prestarea serviciului de evaluare teren extravilan, număr cadastral 65516 la adresa:

Comuna Oituz, județ Bacău

3. Drepturi de proprietate asupra imobilului: depline/de închiriere/de uzufruct/altele: deplin
4. Utilizatorul desemnat: COMUNA OITUZ
5. Proprietar: HARAPU ION
6. Scopul evaluării: vânzării
7. Tipul valorii estimate: valoare de piață
8. Data de referință a evaluării: 10.10.2022
9. Data inspecției: 10.10.2022
10. Data livrării raportului de evaluare: 6 zile lucrătoare (nr. zile lucrătoare, numărate de la data inspecției și având setul complet de acte).
11. Forma livrării: raportul de evaluare va fi transmis către client în format fizic.
12. Ipoteze speciale (dacă există și se cunosc la data semnării contractului).....
.....
13. Limitări cu privire la documentare (acces pentru inspecții, documente puse la dispoziție sau lipsă documente)
.....
.....
14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului sau al autorului evaluării

- ✓ **Conformitatea cu standardele SEV valabile la data evaluării:** STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2022 (SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și informare; SEV 103 – Raportare; SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105-Abordari și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile).

15. Tipul raportului cu inspecție

16. Formatul raportului: forma letrică

17. Numărul de exemplare originale: 2

18. Tariful/Prețul evaluării: 500 lei/ raport de evaluare

19. Modalitatea de plată: cu OP în conturile societății

- 20. Obligațiile prestatorului:** Prestatorul are obligația de a păstra confidențialitatea informațiilor vehiculate și de a întocmi Raportul de evaluare în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare.
- 21. Obligațiile beneficiarului:** Beneficiarul are obligația de a pune la dispoziția prestatorului toate documentele și informațiile necesare întocmirii Raportului de evaluare.
- 22. Penalități, daune-interese:** În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul sau clientul nu reușesc să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, cealaltă parte are dreptul de a percepe ca penalități, o sumă echivalentă cu o cotă de 0.25% din prețul contractului, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 30-a zi de la data emiterii facturii.
- 23. Denunțarea unilaterală a contractului:** În situația în care pe perioada derulării contractului, Beneficiarul renunță la serviciile prestatorului, sau nu pune la dispoziția evaluatorului documentele și informațiile necesare întocmirii Raportului de evaluare, prestatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de servicii, caz în care beneficiarul va pierde sumele achitate Prestatorului.
- 24. Forța majoră:** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
- 25. Soluționarea litigiilor:** În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, instanța competentă care să soluționeze litigiul va fi Judecătoria Onești. Prezentul contract constituie titlu executoriu între părțile semnate, partea care nu-și execută în mod corespunzător propriile obligații fiind pusă de drept în întârziere, fără necesitatea unei somații prealabile.
- 26. Confidențialitate:** părțile respectă confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și nu divulgă astfel de informații terților fără a avea autoritatea specifică (dacă nu există dreptul legal sau profesional ori datoria legală sau profesională de a divulga), să nu folosească informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți;
- 27. Independența evaluatorului:** În exercitarea profesiei evaluatorul autorizat dezvoltă și raportează analize, opinii și concluzii nepreferențiale.
- 28. Modificarea contractului:** prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților.

29. Rezilierea contractului: în situația neexecutării culpabile de către o parte contractantă a obligațiilor derivate din încheierea prezentului contract, se poate solicita rezilierea.
30. Înțetarea contractului: la data realizării obligațiilor contractuale.
31. Legislația/Jurisdicția aplicabilă în caz de litigiu: legislația română.
32. Număr de exemplare originale ale contractului semnat: 2 exemplare.

BENEFICIAR,

**COMUNA OITUZ
PRIMAR,
Petrișor Claudiu**

**Consilier juridic,
Amagde Diana**

**Consilier achiziții publice,
Gheorghită Cristina**

**Viza CFP,
Consilier superior,
Andrișca Nicoleta**



PRESTATOR,

**S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
EXPERT EVALUATOR,
Berian Corina Ioana**



Anexa nr. 1

Termeni de referință ai evaluării

1. Identificare evaluator:

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2022, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665.

Identificare client, utilizator desemnat și proprietar imobil:

Client: COMUNA OITUZ

Utilizator desemnat : OITUZ

Proprietar imobil/bun mobil : HARAPU ION

Raportul de evaluare va fi utilizat doar de persoanele mai sus menționate și este adecvat prin forma și conținut, necesităților persoanelor ce utilizează evaluarea.

2. Scopul evaluării:

Scopul evaluării este **vanzarea** pentru proprietatea nominalizată ca obiect al evaluării la data de 10.10.2022

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și / sau în afara contextului prezentat.

3. Identificare proprietatii imobiliare evaluate:

- Evaluarea proprietatii imobile, teren extravilan, nr. cadastral 65516, conform anexe atașate la Raport.

Tipul valorii: piață

„Valoarea de piață - 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”.

4. Date calendaristice:

Data evaluării & data inspecției & data raportului vor fi precizate în raportul de evaluare.

5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării & Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

Pentru efectuarea prezentei evaluări, în vederea documentării și colectării datelor, evaluatorul:

- va avea acces la toate informațiile relevante oferite de proprietar, atât în vederea atestării dreptului de proprietate cât și asupra suprafețelor și reglementărilor în vigoare a zonei: extras de carte funciara, cadastru și acte de proprietate;
- va inspecta fizic proprietatea evaluată și a zonei unde este poziționată în vederea stabilirii și identificării construcțiilor și accesul pe proprietate;

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul va avea acces la toate informațiile relevante necesare .

Documentele și schițele puse / vor fi puse la dispoziție de către beneficiar, conform contract, respectiv:

- documente care atestă dreptul de proprietate pentru bunurile mobile și bunurilor imobile care face obiectul evaluării;
- altele documente care vor fi solicitate punctual în vederea bunei desfășurări a etapelor de evaluare.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Publicații de specialitate (care vor fi menționate în raportul de evaluare);
- Articole din presă;
- Surse de statistică.

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

Responsabilitatea pentru suprafețele din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății cât și informații cu privire la utilități (apă, gaz, electricitate etc.) sunt exclusiv a Beneficiarului, conform contract, ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste documente/informații.

6. Ipoteze și ipoteze speciale:

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale sunt ipotezele care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ.

Ipotezele după care se va fi întocmit raportul de evaluare sunt următoarele:

A. IPOTEZE

- B. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării 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;
- C. Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării;
- D. Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- E. Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință;
- F. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- G. 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;
- H. 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;
- I. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, 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;
- J. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- K. 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;

- L. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- M. 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;
- N. Valoarea justă 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;
- O. 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.
- P. 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.
- Q. 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.
- R. 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.
- B. Ipoteze speciale:**
- Terenul evaluat are număr cadastral. Nu s-a deschis Carte Funciară din lipsa actelor de proprietate. Terenul este în evidența Primăriei Oituz ca proprietar conform adresei nr.13.021/18.05.2022 și a documentelor anexate Raportului de evaluare.
- 7. Restricții de utilizare sau publicare:**
- Neasumarea responsabilității față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
 - Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;
 - Raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial iar posesia raportului de evaluare nu conferă dreptul de publicare;
 - Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
 - Neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
 - Pentru validitate este necesară semnatura originală;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

8. Reglementări și cadrul legal:

- Standardele de evaluare ANEVAR 2022 în vigoare la data evaluării;
- Legislația în vigoare.

9. Descrierea raportului:

Raportul de evaluare va fi unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportare (conform standardelor de evaluare a bunurilor imobile ANEVAR în vigoare la data evaluării) și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Ca și beneficiar a Raportului de Evaluare sunt de acord cu cele precizate în Termenii de Referință ai evaluării.

Prestator,

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI, EBM)
BERIAN CORINA IOANA



Beneficiar,

COMUNA OITUZ
PRIMAR
PETRIȘOR CLAUDIU

