



ROMANIA
JUDETUL VALCEA
COMUNA GOLEȘTI
– CONSILIUL LOCAL –
Comuna Golești, sat Popești, nr. 44
Tel: 0350421885 / fax : 0350421886
Email: golesti@vl.e-adm.ro
www.comunagolesti.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 63

Cu privire la: concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești

Consiliul Local al comunei Golești, județul Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 24.10.2023, la care participă un număr de .. consilieri din totalul de 11 consilieri în funcție;

Văzând că potrivit hotărârii consiliului local cu nr. 50 din 24.07.2023, a fost ales președinte de ședință domnul Flori Viorel Vasile.

Luând în dezbateri Proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr. .. al Primarului comunei Golești și raportul nr. .. întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Golești, județul Vâlcea prin care propune concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești.

Văzând raportul de avizare a legalității proiectului de hotărâre nr. ..., întocmit de secretarul general al comunei Golești.

Având în vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Golești nr. ..., prin care se propune admiterea proiectului de hotărâre.

Având în vedere avizul nr. ... emis de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Văzând că a fost respectată procedura transparenței decizionale conform art. 7 din Legea nr. 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, în baza procesului verbal de afișare publică nr. ...

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. a), art. 302-331, art. 354 alin. 1-2, art. 362 alin. 1-3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin. (3) lit. „g” și art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Comunei Golești, adopta cu un număr de __ voturi «pentru», cu un număr de __ voturi «impotriva», următoarea :

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aproba concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești, cu valoarea de inventar în suma de 696772,18 lei, prin licitație publică cu oferta în plic închis, în vederea desfasurării activităților economice.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare pentru inchirierea prin licitație publică deschisă, a unor spații din sediul primăriei, ce aparține domeniului public al comunei Golești, întocmit de S.C. MIREVAL S.R.L. – evaluator autorizat EPI – Oltei Cristian – membru titular ANEVAR, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 9400 mp, pct. ”Zăvoi Blidari”, teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești, conform anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire ce cuprinde: caietul de sarcini privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 9400 mp, pct. ”Zăvoi Blidari”, teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești, fișa de date a procedurii, contractul cadru și formularele tipizate, conform anexei nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se stabilește suma minimă de pornire la licitație de **846 lei/lună**.

Art.6. Termenul de concesiune este de 49 ani, cu aprobarea Consiliului Local.

Art.7. (1) Comisia de evaluare și supleanții acestora se constituie prin dispoziția primarului comunei Golești și va fi compusă din minim 5 membri, după cum urmează:

- 2 (doi) reprezentanți ai Consiliului Local, dintre care unul va fi președintele comisiei de evaluare;
- 1 (un) reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Vâlcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă;
- 2 (două) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului, dintre care una va fi secretarul comisiei de evaluare.

(2) Din componența acesteia fac parte și doi consilieri locali:

- Ropină Dumitru - președinte
- Mosor Dumitru - membru

În lipsa motivată a unuia din cei doi consilieri se desemnează d-nul consilier Broscaru Marin ca membru de rezervă.

Art.8. Cu organizarea licitației și semnarea contractului de concesiune, se împuternicește Primarul comunei Golești.

Art.9. Prezenta procedură se completează cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Codul Fiscal, Codul de procedura fiscală și Codul Civil Român.

Art.10. Primarul Comunei Golești va asigura aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri prin intermediul compartimentelor de specialitate, iar secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului-Județul Vâlcea în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului comunei Golești și aducerea la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local, pe pagina de internet www.comunagolesti.ro și în Monitorul Oficial Local pentru informare.

INITIATOR PROIECT,
PRIMAR,
Prof. MITRACHE CONSTANTIN-ADRIAN

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL al U.A.T.
jurist DINCĂ NICUȘOR

Golești: 11.09.2023

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.II.aaaa): 159 / 04.09.2023



RAPORT EVALUARE

TEREN CU SUPRAFATA DE 14.749 MP

Destinatar: COMUNA GOLESTI, CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA

Client: PRIMARIA COMUNEI GOLESTI cu sediul in Golesti, str. Popesti, nr. 182, jud. Valcea, CIF 2541002

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002

Adresa proprietate: Com. Golesti, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud. Valcea, nr. cadastral 37099, cod postal 247230

Evaluator: OLTEI CRISTIAN, legitimatie ANEVAR 19070

Data Evaluarii (zz.II.aaaa): **28.08.2023**

CUPRINS

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Certificarea

Capitolul II –Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Scopul evaluarii

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declararea conformitatii cu SEV

Descrierea raportului

Evaluarea bunurilor imobile.

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea actelor de proprietate

Descrierea imobilului

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV - Analiza pietei imobiliare

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Concluzii privind analiza pietei specifice

Capitolul V - Analiza celei mai bune utilizari

Capitolul VI - Evaluarea proprietatii

Abordarea prin piata

Abordarea prin venit

Abordarea prin cost

Capitolul VII - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Actele de proprietate prezentate in raport

Declaratia de conformitate a evaluarii cu IVS

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluării

Data evaluării: 28.08.2023

Data inspectiei: 28.08.2023

Data raportului: 04.09.2023

Tip raport: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

Evaluator: Cristian Oltei, nr. legitimație ANEVAR 19070, valabilă 2023

Tip proprietate: TEREN cu SUPRAFATA de 14.749 MP, situat în Com. Golesti, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud. Valcea, nr. cadastral 37099, cod postal 247230, proprietar PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002.

Destinatar și Client: COMUNA GOLESTI, CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002.

SCOPUL prezentului raport de evaluare este asistența clientului în vederea concesiunii proprietății.

Tipul valorii: Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Proprietatea formată din teren intravilan cu suprafața de 14.749 MP, este în proprietatea PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002 în conformitate cu Hotărârea nr. 33 din 31.05.2018 emisă de Consiliul Local al Comunei Golesti.

Pe teren se află edificată o construcție cu suprafața construită la sol de 5 mp – stație de autobuz, pentru care nu s-a solicitat evaluare.

Accesul la proprietate se realizează din drum comunal DN 73C.

Amplasamentul dispune de electricitate, apă curentă, are deschidere la drum public și este împrejmuit parțial.

TEREN intravilan cu suprafața măsurată de 14.749 MP

ABORDAREA PRIN PIATA	
EUR	83.478
LEI	412.282

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **TEREN cu suprafata masurata de 14.749 MP**, situata in Com. Golesti, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud. Valcea, nr. cadastral 37099, cod postal 247230, proprietar **PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002**, estimata prin abordarea prin piata este de:

EUR	83.478
LEI	412.282

La un curs de 1 EUR = **4,9388** LEI. Data evaluării (28.08.2023).

VALORILE NU CONTIN TVA

Conform practicii si legislatiei romanesti, in procesul de evaluare a chiriei (redeventei) unui imobil, se practica si estimarea la un nivel in asa fel incat, in maxim 25 de ani, sa se recupereze intreaga valoare a imobilului (ceea ce nu inseamna, insa, ca dupa 25 de ani concesionarul nu mai datoreaza pretul folosintei, acesta trebuind sa fie achitat pe toata perioada concesiunii).

Extras din Legea 50-1991 - (Art. 17 - Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.)

Calcul redeventa

Teren	LEI	EUR
Valoarea de piata a proprietatii	412.282	83.478
Valoarea redeventei pe 1 an	16.491,26	3.339,12
Valoarea redeventei lunare	1.374,27	278,26
Valoarea redeventei (chiriei) per mp	0,09	0,02

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele special semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la un imobil;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

EVALUATOR

Ing. **CRISTIAN OLTEI**, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2023



Certificarea

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca:

- Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV ed. 2022);
- Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV ed. 2022).
- Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare.
- Scopul evaluarii este determinarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV ed. 2022). Valorile estimate sunt valabile pentru data de efectuare a raportului.



Data

04.09.2023

Capitolul II – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Olteu Cristian, domiciliat în mun. Rm Valcea, aleea Cocorilor nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea, persoană fizică, în calitate de membru titular autorizat, cu legitimația nr. 19070, valabilă 2023, emisă de ANEVAR, menționez următoarele:

- evaluarea este obiectivă și imparțială;
- nu se prezintă niciun conflict de interese cu clientul și/sau utilizatorul desemnat;
- evaluatorul are competențele necesare întocmirii acestui raport de evaluare, la momentul întocmirii este membru titular autorizat.

Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat

Destinatarul și Clientul prezentului raport este **PRIMARIA COMUNEI GOLEȘTI, STR. POPEȘTI, NR. 182, JUD. VALCEA.**

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este asistența clientului în vederea concesiunii proprietății. Utilizarea acestei evaluări va fi numai în scopul menționat.

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport se compune din TEREN intravilan cu suprafața de **14.749 MP**, situate în Com. Golești, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud. Valcea, nr. cadastral 37099, cod postal 247230.

Dreptul de proprietate este absolut (deplin) al **PRIMARIA COMUNEI GOLEȘTI CU SEDIUL ÎN GOLEȘTI, STR. POPEȘTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002** pentru proprietatea compusă din TEREN intravilan cu suprafața de **14.749 MP**, în conformitate cu actele prezentate la Cap. III, subcapitolul "Descrierea actelor de proprietate".

Tipul valorii

Conform scopului evaluării s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2022).

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Ipoteză: Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării: 1EUR = **4,9388 LEI**.

Modalități de plată: Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fie plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, eșalonări) etc.

Premisa valorii: - Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 5 – C.M.B.U.)

- Valoarea opinată este valabilă în cazul unei tranzacții nepărtinoare, în urma unei activități adecvate de marketing și nu este valabilă în cazul unei vânzări forțate.
- Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA

Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **2 8 . 0 8 . 2 0 2 3**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției

Data inspecției: 28.08.2023.

Inspeția a fost realizată de evaluator Cristian Olteu în prezența reprezentantului proprietarului.

Data raportului

Data predării lucrării: 04.09.2023

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:

- Hotărârea nr. 124/2010 emisă de Consiliul Local al Comunei Golești, ce face parte din Hotărâre privind modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 1.362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Valcea, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 133/27.02.2010;
- Hotărârea nr. 33 din 31.05.2018 emisă de Consiliul Local al Comunei Golești;
- Hotărârea nr. 17 din 28.02.2023 emisă de Consiliul Local al Comunei Golești;
- Extras de carte funciara cu nr. cererii 26439 din 27.03.2023 emisă de OCPI Valcea;
- Plan de amplasament și delimitare, scară 1:1000;
- Adeverința emisă de Primăria Golești.

Inspeția proprietății a fost realizată de către dl. Olteu Cristian, și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura imobilului. Informațiile cu privire la identificarea proprietății, au fost primite de la reprezentantul proprietarului cu ocazia realizării inspecției.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile primite de la reprezentantul clientului:

- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin actul de proprietate);
- Istoricul proprietății;
- Scopul evaluării;
- actele de proprietate.

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;

Publicații de specialitate:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV ed. 2022).

Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze semnificative, inclusiv a celor care pot sa apara in raport:

- Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice in arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul/dreptul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii (dreptul deplin (absolut) de proprietate);
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara, documentele privitoare la proprietate anexate prezentului raport si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului. Evaluatorul nu este topograf / topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

Alte ipoteze semnificative:

- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata; Nu au fost luate in considerare astfel de ipoteze;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete; Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte, surse indicate in raportul de evaluare. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei, pretul materialelor si lucrarilor de constructie anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluarii nici in zona de amplasare) sau a constructiilor edificate pe acesta. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe teren sau constructii, ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale semnificative: - nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice tert, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă.

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV ed. 2022) adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare poate fi identificat sub nr. 159 /04.09.2023, a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2022), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele semnificative cuprinse în prezentul raport.

În conformitate cu SEV 103 prezentul raport cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii.

Evaluarea este actul sau procesul de estimare al valorii. Valoarea estimată în urma acestui proces de evaluare este valoare de piață.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV ed. 2022), 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Proprietatea imobiliara in cauza este amplasata in loc. Golesti, sat Blidari, jud. Valcea.

Golesti este o comuna in judetul Valcea, Muntenia, Romania, formata din satele Aldesti, Blidari, Coasta, Draganesti, Gibesti, Giurgiuveni, Opatesti, Poenita, Popesti (resedinta), Tulei-Campeni si Vatasesti. Localitatea se afla situata in estul judetului Valcea, la 7 km de Municipiul Ramnicu Valcea. Ii are ca vecini: La nord - comuna Runcu; La sud - comuna Budesti; La est - comuna Ciofrangeni, judetul Arges si comuna Milcoiu; La vest - Municipiul Ramnicu Valcea. Natura zonei :

Zona mixta: agricola, industrială, rezidențială;

Din punct de vedere economic: zona cu economie in stagnare.

Natura zonei : Zona de proprietati rezidențiale;

Din punct de vedere economic: zona cu economie in stagnare.

Natura zonei: Zona rezidențială, agricolă;

Rețea de transport în comun – in departare, cu mijloace de transport insuficiente;

Unitati comerciale – distanta mare;

Unitati de invatamant– distanta mare;

Unitati medicale – distanta mare;

Institutiile de cult – distanta mica;

Agentii bancare – distanta mare;

Parcuri – la distanta mare;

Utilitati edilitare: energie electrica.

Gradul de poluare orientativ: fonica – scazuta, noxe auto – scazuta, chimica – scazuta.

Concluzii generale privind zona de amplasare

Proprietatea imobiliara este amplasata in zona Golesti.

Distanta fata de centrul localitatii este mare de aproximativ 4,5 km.

Descrierea actelor de proprietate:

La data evaluării, proprietatea se afla in posesia PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

In cazul vanzării, dreptul de proprietate poate fi transferat integral. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Conform documentelor prezentate in capitolul Anexe, rezulta ca proprietatea este detinuta de PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002.

La baza lucrării de evaluare au stat in principal urmatoarele documente si elemente :

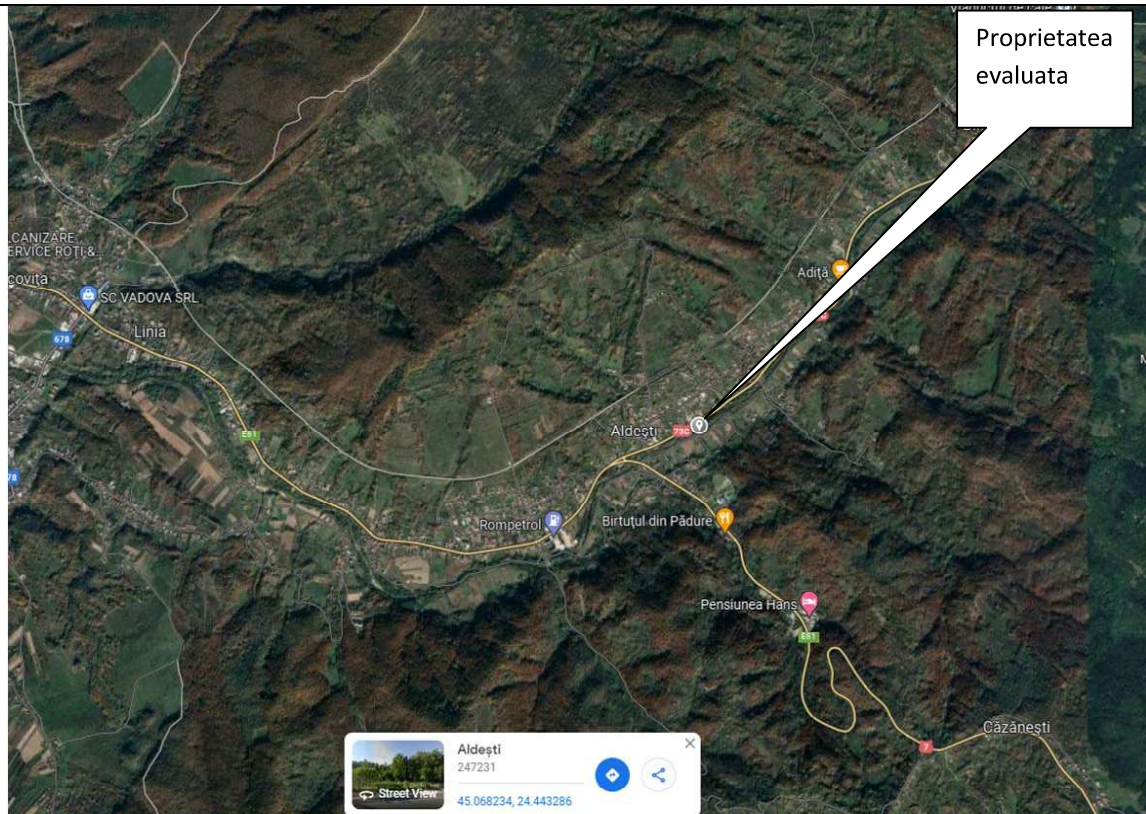
- Hotararea nr. 124/2010 emisa de Consiliul Local al Comunei Golesti, ce face parte din Hotarare privind modificarea si completarea unor anexe la Hotararea Guvernului nr. 1.362/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Valcea, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 133/27.02.2010;
- Hotararea nr. 33 din 31.05.2018 emisa de Consiliul Local al Comunei Golesti;
- Hotararea nr. 17 din 28.02.2023 emisa de Consiliul Local al Comunei Golesti;
- Extras de carte funciara cu nr. cererii 26439 din 27.03.2023 emisa de OCPI Valcea;
- Plan de amplasament si delimitare, scara 1:1000;
- Adeverinta emisa de Primaria Golesti.

Conform actelor mentionate anterior, dreptul de proprietate apartine PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002.

Valoarea proprietatii a fost determinata in ipoteza ca proprietatea formata din teren este libera de sarcini si neocupata.

Pentru a oferi o imagine mai ampla si mai clara asupra microzonei in care este situata proprietatea imobiliara in cauza, in capitolul Descrierea constructiilor si amenajarilor se prezinta fotografiile executate atat imobilului in cauza cat si celor invecinate si harta cu localizarea proprietatii la nivel de localitate.

Localizarea proprietatii la nivel de localitate



Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune din teren intravilan cu suprafata de 14.749 MP.

Descrierea terenului (amplasamentului)

Fisa tehnica teren cu suprafata masurata St = 14.749 MP, numar cadastral 38283

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL IN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002
2. SUPRAFATA	$S_T = 14.749 \text{ m}^2$
3. AMPLASAMENT	Sat Blidari
4. ZONA	Blidari
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	La limita proprietatii: energie electrica, apa curenta, telefonie, cablu TV, salubritate
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Acces la drum comunal DN 73C
7. DIMENSIUNI IN PLAN	Deschidere la strada: 590,112 m la DN 73C Adancime: 19,36 m latura dinspre nord vest
8. FORMA IN PLAN	neregulata

9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu sunt
10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona rurala, iar vecinatatile – case, terenuri intravilane, extravilane
11. INCLINARE	plan
12. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL	-
13. STARE TEREN	Este delimitat partial cu gard. Pe teren se afla edificata o constructie cu suprafata construita la sol de 5 mp, pentru care nu s-a solicitat evaluare.
14. UTILIZARE	neproductiv

Caracteristicile prezentate mai sus sunt evidentiata in fotografiile proprietatii.



Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Nu s-au identificat bunuri mobile.

Istoricul subiectului, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente

Nu se cunoaste istoricul proprietatii.

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele se calculeaza in conformitate cu codul fiscal, se situeaza intre cotele de 0,2 % si 1,3 % din valoarea impozabila.

Capitolul IV Analiza pietei imobiliare

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării

Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influențată) la reglementările guvernamentale și locale specifice.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj (inertie) între cerere și ofertă.

Deseori informațiile despre prețurile de tranzacționare, nivelul ofertei și cel al cererii nu sunt facil disponibile.

Pentru proprietatea imobiliară în spațiu, piața specifică este cea a proprietăților rezidențiale, proprietățile evaluate având potențial de conversie pentru alte utilizări conform analizei celei mai bune utilizări.

Arealul analizat: Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona Golești precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și/sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.

Pentru proprietatea imobiliară în spațiu s-au analizat următorii factori:

- populația din "aria proprietății" – neinfluențabil;
- venitul pe gospodărie – media națională;
- puterea de cumpărare – media națională;
- numărul de proprietăți competitive - mediu,
- disponibilitatea curentă - medie,
- bariere comerciale - neinfluențabil,
- rata vanzarilor - în stagnare,
- rata închirierilor - medie,
- accesul în zonă - avantaj,
- dezvoltarea zonei - avantaj.

Atractivitatea proprietății imobiliare în spațiu rezidă din următoarele elemente:

- localizarea într-o zonă mixtă, predominant rezidențială, liniștită, cu acces ușor la facilitățile zonei;
- distanțe până la puncte de interes cum ar fi: Primăria com. Golești 4,5 km.

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători.

Potențialii cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare evaluate oferta a fost studiată la nivelul zonei și zonele adiacente, situate în proximitatea căilor de comunicație.

Factorii importanți analizați:

- disponibilitate de proprietăți similare - medie,
- tendința pretului - în creștere ușoară,
- numărul de proprietăți în construcție în zona - mediu,
- costuri de construire - în stagnare,
- impact administrativ / reglementări locale - favorabil,
- disponibilitate de finanțare / creditare - medie.

Condiții și circumstanțe economice speciale:

- Condițiile politice - neinfluențabile;
- Condițiile juridice - neinfluențabile;
- Condițiile economice generale - neinfluențabile;
- Condițiile sociale - neinfluențabile.

Concluzii

În ultima perioadă de timp este constantă pe piața imobiliară specifică oferta de teren liber. În aria de piață definită, există proprietăți **similare calitativ** cu cea evaluată.

Din proprietățile oferite pe piața pentru teren s-au analizat următoarele:

Oferta vânzare 1 – teren

Teren superb lângă râu 14500 mp
Valcea, Popesti [Vezi pe hartă](#)

9 EUR
Valabil din 27.08.2023 16:39:54

0740166871

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Adauga fisier:

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 901


Raporteaza





Vasile
Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

[f](#) [whatsapp](#) [email](#)



Specificatii

Suprafata terenului	14500,0 m ²	Front stradal	80
Accept schimburi	da	Numar fronturi	1
Latime drum acces	5	Alte detalii pret	negociabil
Alte caracteristici	Parcelabil		

Descriere

Bună ziua,

va propunem spre tranzacționare teren în suprafață de 14500 mp situat în localitatea Golești, la aprox 12 km de Râmnicu Vâlcea.

Deschidere la drum de aprox 80 ml, rețea de apă potabilă la limita de proprietate, asfalt și curent la 100 ml, apa Râului Sâmbic peste drum, teren plat peste 9 mii mp + livada ș pădure terenul este foarte bun pentru agricultură intensivă - se poate iriga (solarii, căpșuni, sau mică fermă agricolă dar și pentru casa sau pensiune agro-turistică).

Terenul este foarte fertil.

Va așteptăm cu oferte,

Mulumim

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-superb-linga-rau-14500-mp/dghif36357ff79f31g2d91374fd4354f.html>


Oferta vanzare 2 – teren

Vând teren intravilan

Valcea, Popești

10 EUR negociabil

Valabil din 06.08.2023 14:53:24



1 / 3

0757957370

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 65

Raporteaza

Elena

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f
whatsapp
email

Descriere

Teren 5100 mp, din care 3200 intravilan, in Goruna, Golesti-Opatesti. Acces stradal, deschidere 15 m, cadastru și carte funciară. Preț 10 / mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/g462383ghffi755he05g5g9ggg6he476.html>

Oferta vanzare 3 – teren

Zona deosebita, teren intravilan, 1.482 mp, front stradal 52 m,
Golesti-Valcea

15 000 EUR

Valabil din 29.08.2023 11:33:32

Soliceaza anuntul pe mail teren



1 / 9



Specificatii

Suprafata terenului	1482.0 m ²	Front stradal	52
Numar fronturi	2	Latime drum acces	40
Alte detalii pret	pret fix		

Specificatii

Suprafata terenului	1482.0 m ²	Front stradal	52
Numar fronturi	2	Latime drum acces	40
Alte detalii pret	pret fix		

Descriere

Zona deosebita la cel mai mic pret (10 euro/mp), teren intravilan, 1.482 mp, front stradal 52 m, Golesti-Valcea

15.000 euro - PRET FIX!

CITITI CU ATENTIE TOATA DESCRIEREA INAINTE DE A MA CONTACTA.

- * TEREN PLAT CATEGORIE DE FOLOSINTA "ARABIL" cu deschidere 52 m la strada principala asfaltata DC 24 spre Polenita (max. 1 km fata de primaria Golesti).
- * INTRAVILAN cu deschidere la doua drumuri.
- * DESCHIDERE MARE LA DRUMUL PRINCIPAL ASFALTAT cu acces direct din acest drum plus acces lateral dintr-un drum de exploatare (dinspre latura nordica) cu deschidere de 40 m.
- * BRANSARE FACILA LA UTILITATI
- * STALPI CURENT ELECTRIC PE TEREN.
- * TRASEU REȚEA PUBLICA APA CURENTA FINALIZAT IN 2020.
- * PROIECT IN CURS PENTRU CANALIZARE (conform informatiilor primite de la Primarie)
- * PRETABIL PENTRU ORICE FEL DE CONSTRUCTIE.
- * PARCURS PERFECTARE ACTE: finalizat succesiune, cadastru in curs.

LINISTE SI RELAXARE INTR-O ZONA FOARTE FRUMOASA !

Terenul se afla in intravilanul comunei Golesti la 14 km de Ramnicu Valcea, intr-o zona naturala pura, foarte linistita cu o panorama deosebita si foarte multa vegetatie cu acces si la paraul Samnic.ideal pentru casa de vacanta.

**

DESTINATIE TEREN: orice fel de activitate si constructii: industriala, comerciala, inclusiv casa de vacanta sau de locuit permanent (tinand cont de reglementarile privind amplasamentul in functie de stalpii de curent de pe teren), categoria de folosinta fiind teren arabil.

**

Casa noi si in constructie in apropiere, zona in continua dezvoltare, s-au vandut deja doua loturi, acesta este al treilea si ultimul cu deschidere la strada principala si acces lateral!

**

Orientativ, codul plus din Google Maps pentru a ajunge la destinatie este: 4F4H+P3 Golesti

IMPORTANT :

Aveti toate informatiile necesare pentru a va hotari daca aceasta oferta este o oportunitate pentru dvs. sau nu.

Doresc sa ma contactez doar persoanele interesate sa cumpere la pretul afisat.

=====

- SE VINDE TOATA SUPRAFATA - nu se dezmembreaza

- NU sunt interesat de schimburi.

- NU raspund la mesajele de genul: "care este ultimul pret", etc.

- NU deranjati INUTIL

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vală

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 190

Raporteaza

VDS

☎ Telefon validat
Vizi toate anunturi

Urmareste

Distribuie anuntul pe




<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/zona-deosebita-teren-intravilan-1-482-mp-front-stradal-52-m-golesti-valcea/8881472d02997472di89d1686if1he8f.html>

Oferta vanzare 4 – teren

Teren intravilan **12 000 EUR negociabil**

Valcea, Aldesti Valabil din 01.07.2023 10:33:39



publi24.ro

0775572521

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 295

Raporteaza

Milică Otelo





☑ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f
W
E

Descriere

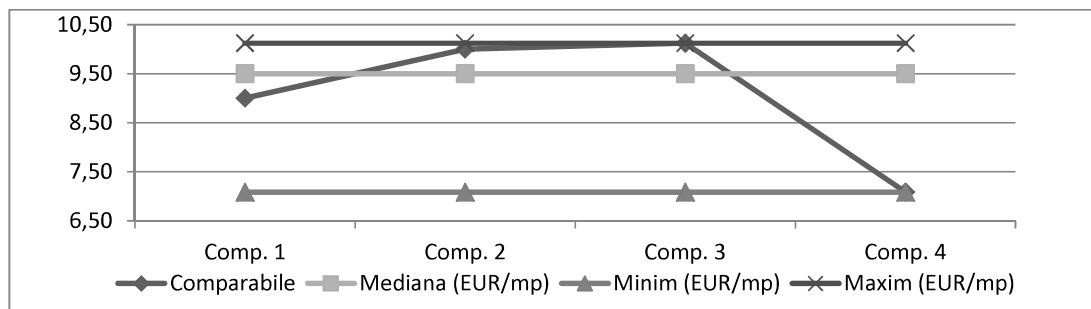
1694 m ideal pt.construcție.de la DN,drum asfaltat 300 m după care 500 m drum de pământ pînă la destinație...

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/i0g30fh5738i72gddg26i7h53gf01751.html>

Analiza de piata a ofertelor de vanzare pentru teren

Nr. Crt.	Comparabile	Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4
1	Tipul comparabilei	oferta	oferta	oferta	oferta
2	Pret total	130.500 €	32.000 €	15.000 €	12.000 €
3	Suprafata (mp)	14.500	3.200	1.482	1.694
4	Pret unitar	9,00	10,00	10,12	7,08
5	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
6	Conditii ale pietei (data ofertei)	27.08.2023	06.08.2023	29.08.2023	01.07.2023
7	Localizare	Golesti, jud Valcea	Opatesti, Golesti, jud Valcea	Golesti, jud Valcea	sat Aldesti, pct "La Stan", Golesti, jud Valcea
8	Destinatie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

9	Topografie	plan	plan	plan	plan
10	Forma	regulata	neregulata	neregulata	regulata
11	Utilitati	electricitate, apa	electricitate, apa	electricitate, apa	electricitate, apa
12	Acces	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum de pamant
13	Deschidere (ml)	80,00	15,00	52,00	20,00
14	Link - informatie	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-superb-langa-rau-14500-mp/dghif36357ff79f31g2d91374fd4354f.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/g462383ghffi755he05g5g9ggg6he476.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/zona-deosebita-teren-intravilan-1-482-mp-front-stradal-52-m-golesti-valcea/8881472d02997472di89d1686if1he8f.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/i0g30fh5738i72gddg26i7h53gf01751.html
15	Persoana de contact / telefon	Vasile / 0740166871	Elena / 0757957370	VDS /	Milica Otelo / 0775572521



Se observa in urma analizei ca ofertele pentru teren similare se situeaza intre 7 euro/mp si 10 Euro/mp

Analiza echilibrului pietei

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

- Piața activă - Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în oferta și o creștere a prețurilor - Nu.
- Piața în declin - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor - Da.
- Piața cumpărătorului - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) - Da.
- Piața vânzătorului - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie - Nu.

Analiza prețurilor

Prețurile proprietăților tip teren ofertate: Minim: ≈ 7 E/mp - Maxim: ≈ 10 E/mp.

Concluzii privind analiza pieței specifice

În urma analizei am constatat următoarele

- nivelul cererii este în "echilibru relativ",
- nivelul ofertei este mai mare decât cererea, piața a cumpărătorului
- valori de piață a proprietăților similare în zonă sunt suficiente,
- perioada de expunere pe piață de cca 6 - 12 luni,
- lichiditatea este medie,
- interesul potențialilor clienți la cumpărare este mediu,
- interesul potențialilor clienți la închiriere este mediu.

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare in speta din diferite variante posibile.

CMBU constituie baza de pornire si influenteaza ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ed. 2022, analiza CMBU a unei proprietati imobiliare este o etapa importanta a procesului de evaluare prin care se identifica contextul in care participantii de pe piata si evaluatorii selecteaza informatiile comparabile de piata. In anumite situatii o astfel de analiza detaliata este necesara si adecvata. Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii

In general, CMBU este analizata in una din urmatoarele situatii: cea mai buna utilizare a terenului liber; cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea CMBU presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- ◆ utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- ◆ utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului;
- ◆ utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

“Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii” (paragraful 35 / GEV 630 / Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022).

Prudential, pentru scopul stabilit in raport, se recomanda evaluarea proprietatii la utilizarea actuala, anume comercial.

Capitolul VI - Evaluarea proprietatii

Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase metode (uneori numite și tehnici) de evaluare: comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extractia de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.*

Abordarea prin piață - tehnici cantitative

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare), condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimare a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale, luate în calcul, au fost:

Teren cu suprafața de 14.749 MP

Nr. crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafața (mp)	14.749,00	14.500	3.200	1.482	1.694
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		9,0	10,0	10,1	7,1
Ajustări specifice tranzacției						
1	Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Marja negociere (EUR/mp)		-0,9	-1,0	-1,0	-0,7
	Cuantum ajustare (EUR/mp)		8,1	9,0	9,1	6,4

	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de -10%, rezultat obtinut in urma discutiilor telefonice.				
2	Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,10	9,00	9,11	6,38
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este absolut ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.				
3	Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,10	9,00	9,11	6,38
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. Nu s-au aplicat ajustari.				
4	Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,10	9,00	9,11	6,38
	Justificare ajustare	Condiitiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.				
5	Restrictii legale (reglementare urbanistica)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,10	9,00	9,11	6,38
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari, ofertele analizate nu detin restrictii de construire.				
6	Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,10	9,00	9,11	6,38
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.				
Elemente specifice proprietatii						
7	Localizare	com. Golesti, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud Valcea	Golesti, jud Valcea	Opatesti, Golesti, jud Valcea	Golesti, jud Valcea	sat Aldesti, pct "La Stan", Golesti, jud Valcea
	comparativ cu subiectul		zona similara	zona similara	zona similara	zona similara
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,10	9,00	9,11	6,38
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari, comparabilele se gasesc in zone similare.				
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	14.749	14.500	3.200	1.482	1.694
	Cuquantum ajustare (%)		-0,1%	-5,8%	-6,6%	-6,5%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,5	-0,6	-0,4
	Justificare ajustare	Se apreciaza ajustari pentru diferentele de suprafata. Suprafetele de dimensiuni mici se vand cu valori unitare mai mari.				

9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor se afla in intravilan, iar proprietatea subiect este majoritar in intravilan.				
10	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum de asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum de pamant
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,3
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari, comparabilei 4, are acces pe drum de pamant, comparabilele 1, 2 si 3 au acces similar cu proprietatea subiect si nu s-au ajustat.				
11	Topografie / relief	plan	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari pentru diferente de topografie.				
12	Utilitati disponibile	electricitate, apa	electricitate, apa	electricitate, apa	electricitate, apa	electricitate, apa
	Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari pentru utilitati comparabilelor.				
13	Forma in plan si deschidere	neregulata, 590,112 mp deschidere la drum	regulata, 80 ml	neregulata, 15 ml	neregulata, 52 ml	regulata, 20 ml
	Cuquantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-2,4	-2,7	-2,7	-1,9
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari comparabilelor deoarece proprietatea subiect are forma neregulata cu o latime foarte mica fata de lungime.				
	Total ajustare caracteristici fizice %		-0,30	-0,36	-0,37	-0,32
	Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp)		-2,44	-3,22	-3,34	-2,01
	Pret ajustat (EUR/mp)		5,66	5,78	5,77	4,37
14	Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.				
	Pret ajustat (EUR/mp)		5,66	5,78	5,77	4,37
	Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		2,44	3,22	3,34	2,65
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		30,1%	35,8%	36,6%	41,5%
	Numar ajustari		2	2	2	3
	Proprietatea subiect (mp)	14.749,00	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Valoare proprietatii subiect (EUR)	5,66 E/mp	83.478 Euro	echivalent	412.282 lei	
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea (Comparabila 1), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.						

Abordarea prin venit

In abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate avand ca o caracteristica comuna faptul ca valoarea se bazeaza pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de catre un titular al dreptului.

Tehnicile capitalizarii venitului

- Capitalizarea directa: metoda reziduala a terenului
- Capitalizarea directa: metoda capitalizarii rentei funciare
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoare terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut, anume rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si separate pentru constructii, in cazul tehnicii reziduale a terenului. Din acest motiv, aceste tehnici nu sunt in general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand:

- valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul net operational anual generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat
- pot fi extrase de pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie

Tehnica reziduala poate fi utilizata in cazul in care vanzarile comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordarii prin comparatie directa.

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre chirii de teren si rate de capitalizare numai pentru teren si numai pentru cladiri, motiv pentru care tehnica reziduala nu este aplicabila.

Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare

Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren si a dreptului de folosinta. Ratele de capitalizare obtinute de pe piata sunt utilizate pentru transformarea rentei in valoare de piata.

Aceasta procedura este utila in cazul in care analiza terenurilor comparabile vandute sau inchiriate indica domeniul de variatie al rentelor de capitalizare

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre rente funciare ale terenurilor amplasate in centrul oraselor si rate de capitalizare ale terenurilor libere, motiv pentru care tehnica de capitalizare a rentei funciare nu este aplicabila.

Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii

Analiza parcelarii si dezvoltarii este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie sa sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata, la data evaluarii, sau sa aiba cerere pe piata cu durata scurta de timp pentru a putea sustine o parcelare si o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Tehnica parcelarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care vanzarile comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informatii credibile ale vanzarilor furnizeaza o indicatie a valorii mai buna decat un proiect privind parcelarea.

La acest moment pentru terenul evaluat se gasesc pe piata comparabile motiv pentru care analiza parcelarii si dezvoltarii nu este aplicabila.

Datorita tipului proprietatii si caracteristicilor acesteia, precum si calitatea /cantitatea datelor de piata relevante evaluatorul a considerat nerelevanta/neaplicabila abordarea prin venit.

Abordarea prin cost - Tehnici alternative (extractia si alocarea)

Alocarea

Terenurile libere din localitatile urbane cu dezvoltare imobiliara intensa pot fi atat de rare, incat valoarea lor sa nu poata fi estimata prin comparatie directa. In mod similar, vanzarile terenurilor libere din mediile rurale indepartate pot fi intalnite foarte rar si, ca urmare, datele comparabile pot sa nu fie adecvate. In astfel de cazuri, valoarea terenului poate fi estimata fie prin tehnica alocarii sau tehnica extractiei.

Tehnica alocarii nu conduce la indicatii decisive privind valoarea, dar poate fi utilizata in stabilirea valorii atunci cand numarul de vanzari de terenuri libere este insuficient, dar exista informatii despre proprietati construite.

Extractia de pe piata

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructiei net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Tehnica extractiei este aplicata mai degraba in evaluarea ratelor decat in stabilirea valorii monetare. Totusi, o indicatie de valoare derivata din aceasta metoda nu este, in general convingatoare, deoarece este posibil ca in evaluare proportiile sa nu prezinte incredere. Pe de alta parte, tehnica extractiei nu reflecta caracteristicile pietei la data evaluarii.

In urma analizarii tehnicilor alternative proprietatea evaluata nu se poate incadra proprietatilor tip pentru care se pot utiliza aceste tehnici, drept urmare nu se vor aplica.

Capitolul VII - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru proprietatea supusa evaluarii, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat urmatoarele valori :

TEREN cu SUPRAFATA masurata de 14.749 MP, situat in Com. Golesti, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud. Valcea, nr. cadastral 37099, cod postal 247230

	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
EUR		83.478	
LEI		412.282	
Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin venit	Abordarea prin piata	Abordarea prin cost
ADECVAREA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	NEAPLICAT
PRECIZIA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	NEAPLICAT
CANTITATEA INFORMATIILOR	NEAPLICAT	BUNA	NEAPLICAT
	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
In caz de punctaj egal ordinea de recomandare este: "Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit", "Abordarea prin cost"			
Abordarea recomandata		ABORDAREA PRIN PIATA	
Alocarea valorii pe componente:			
	EUR		LEI
Valoare / Interval de valori reconciliate	83.478		412.282

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanta si precizia acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii (inclusiv cantitatea informatiilor) si scopul evaluarii, dupa aplicarea tuturor ajustarilor prezentate anterior a rezultat valoarea de piata este de **83.478 Euro**.

Concluzii asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor noastre, vom propune ca valori ale proprietatilor valoatile estimate in **Abordarea prin piata** (deoarece exprima cel mai bine valoarea de piata a unui astfel de imobil), rotunjite la euro si anume :

TEREN intravilan si extravilan cu SUPRAFATA masurata de 14.749 MP, situat in Com. Golesti, sat Blidari, str. Principala, nr. 8, jud. Valcea, nr. cadastral 37099, cod postal 247230

EUR	83.478
LEI	412.282

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1 EUR = **4,9388** LEI. Data evaluarii **2 8 . 0 8 . 2 0 2 3**

EVALUATOR,

Ing. **CRISTIAN OLTEI**, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2023



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente
Actele de proprietate.

28.08.2023

Declaratia de conformitate a evaluarii cu IVS

Subsemnatul, Oltei Cristian, in nume propriu, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- Nota: Notiunea de client se refera inclusiv la proprietarul bunului evaluat (in masura in care acesta este diferit de persoana care solicita lucrarea)

- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipoteze speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2023 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea.

Oltei Cristian
Evaluator Autorizat ANEVAR, Specializarea EPI





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37099 Golesti

Nr. cerere	26439
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129545167



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Blidari, Str Principala, Nr. 8, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37099	14.749	Teren neimpregmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37099-C1	Loc. Blidari, Str Principala, Nr. 8, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1999; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Statie Autobuz-p

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36274 / 09/05/2022 Act Administrativ nr. 74, din 17/12/2019 emis de Consiliul Local Golesti, anexa la HCL nr. 74/2019; Act Administrativ nr. 3919, din 11/05/2022 emis de Primaria Golesti; Act Administrativ nr. 33, din 31/05/2018 emis de Consiliul Local Golesti, anexa la HCL nr. 33/2018; Act Administrativ nr. 2962, din 04/05/2022 emis de Primaria Golesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GOLESTI , CIF:2541002, domeniu privat	A1, A1.1
26439 / 27/03/2023 Act Notarial nr. 603, din 10/03/2023 emis de Notar Public Banu Claudia-Mihaela;		
B2	Se modifica suprafata terenului.	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 1975, din 09/03/2023 emis de Primaria Comunei Golesti;		
B3	Se actualizeaza categoriile de folosinta.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

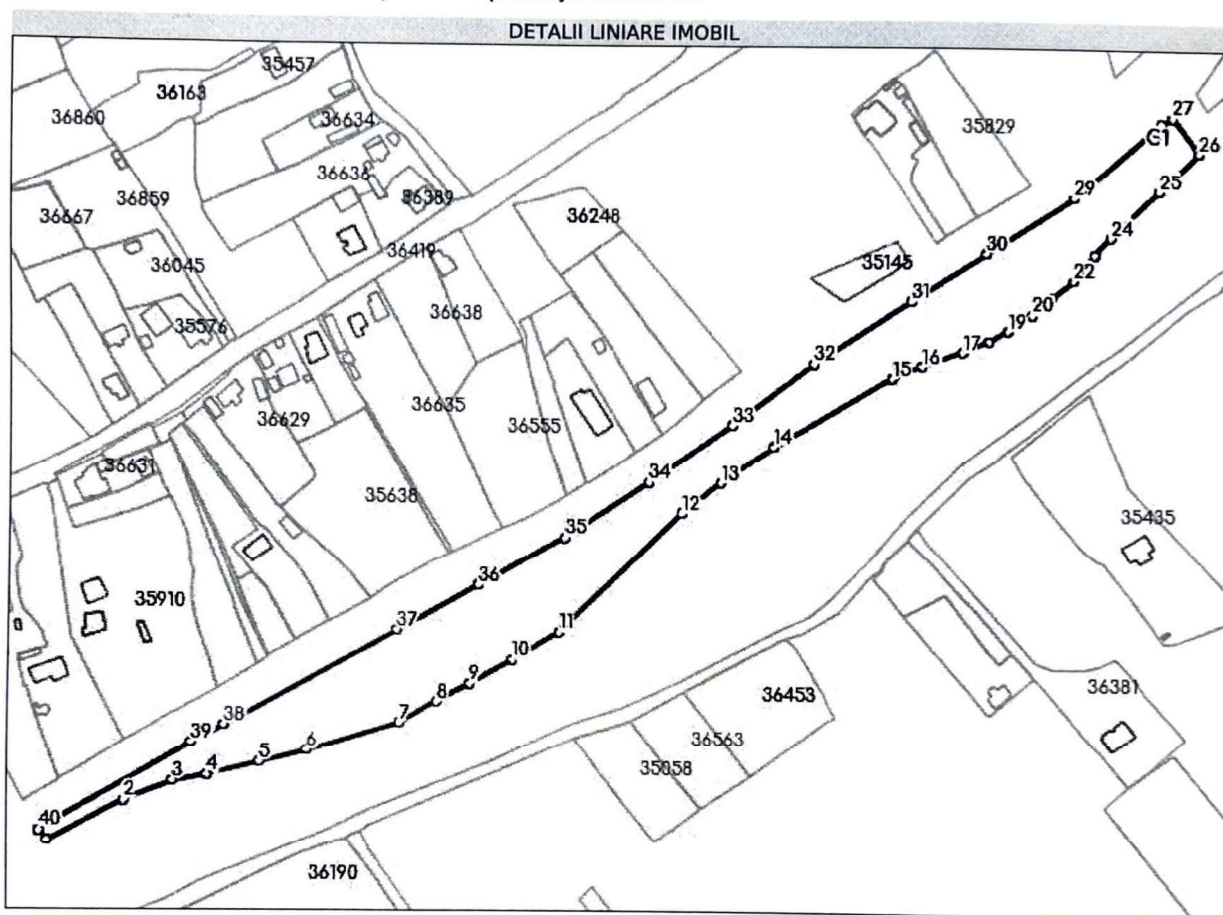
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37099	14.749	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	14.749	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37099-C1	construcții anexa	5	Cu acte	An construire:1999; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Statie Autobuz-p

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.189	2	3	22.679
3	4	15.21	4	5	23.07
5	6	21.649	6	7	42.316
7	8	18.972	8	9	16.835

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	21.804	10	11	24.082
11	12	76.401	12	13	22.101
13	14	28.173	14	15	59.581
15	16	14.149	16	17	18.781
17	18	12.584	18	19	9.314
19	20	12.963	20	21	11.382
21	22	12.119	22	23	14.632
23	24	10.487	24	25	29.82
25	26	24.588	26	27	19.357
27	28	5.612	28	29	50.684
29	30	45.706	30	31	39.238
31	32	50.224	32	33	44.623
33	34	44.804	34	35	44.933
35	36	44.092	36	37	41.075
37	38	86.952	38	39	16.395
39	40	75.774	40	1	5.621

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
28-03-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIANA TOGU GURITA

Mariana
(parafa și semnătura)
a Toгу-Gurita

Semnat digital de Mariana
Toгу-Gurita
DN: c=RO, I=Lupeni,
o=Hunedoara,
cn=Mariana Toгу-Gurita,
serialNumber=TGM9,
st=Hunedoara,
givenName=Mariana,
sn=Toгу-Gurita
Data: 2023.03.28 11:04:11
+03'00'

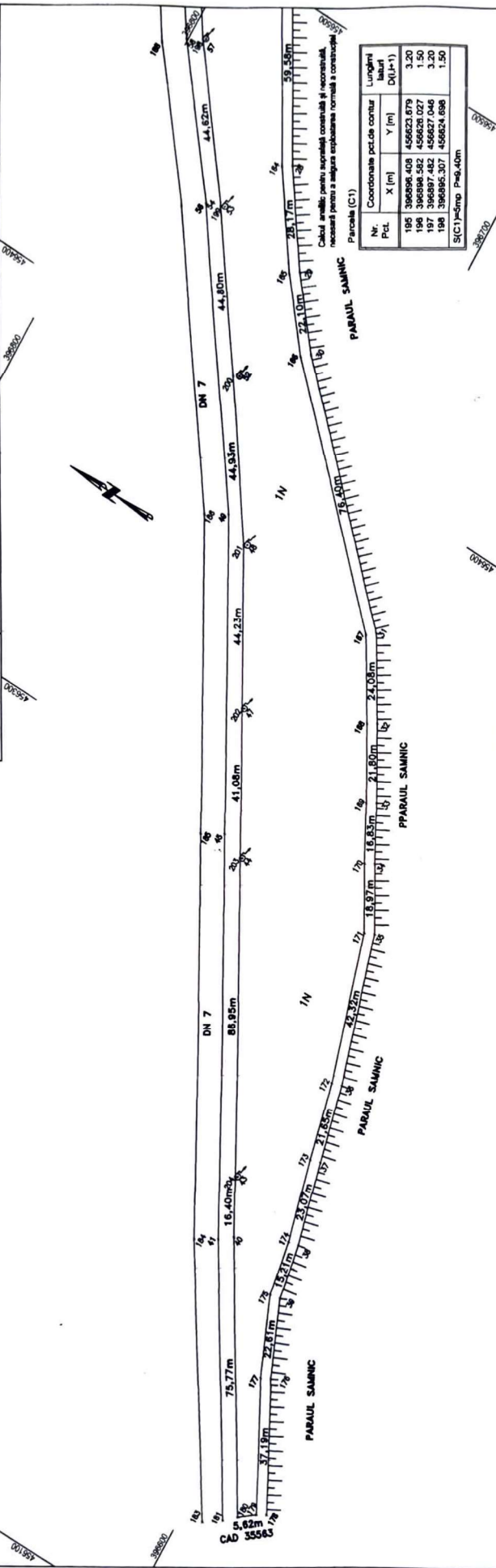
Referent,

(parafa și semnătura)

Teren Zarzari Bldare

PLAN DE AMPLASAMENT SDELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA: 1:1000

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
37099	14749	STR. PRINCIPALA NR 6., LOC. BLIDARI, JUDEȚUL VĂLCEA
NR. CARTE FUNCIARA		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
37099		GOLEȘTI - INTRAVILAN



A-DATA REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIA	DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	MENTIUNI
1	N		14749	NEMPREMIUIT.
TOTAL			14749	

B-DATA REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

COD DESTINATIE	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	5	Statie Autobuz - P. Sup. constr. desfasurata=5mp, an 1999.
TOTAL		5

Suprafata totala masurata a imobilului=14749mp
Suprafata totala din acte a imobilului= mp

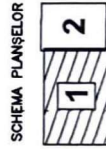
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Executant: S.C. TOPO-LEONIDA S.R.L.
Certificat de autorizare: Seria RO-B-J, Nr. 1307, clasa, III
P.F.A. DRAGUSIN VIRGINIA
Certificat de autorizare: Seria RO-VL-F, Nr. 0048, categoria B

DRAGUSIN VIRGINIA
Digitally signed by DRAGUSIN VIRGINIA
Date: 2023.03.26 13:25:12 +03'00'

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza integrata de date si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa 26439/27.03.2023

Semnat digital de Bogdan-Vasile Berbece
Data: Stampila BCPI



15.03.2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

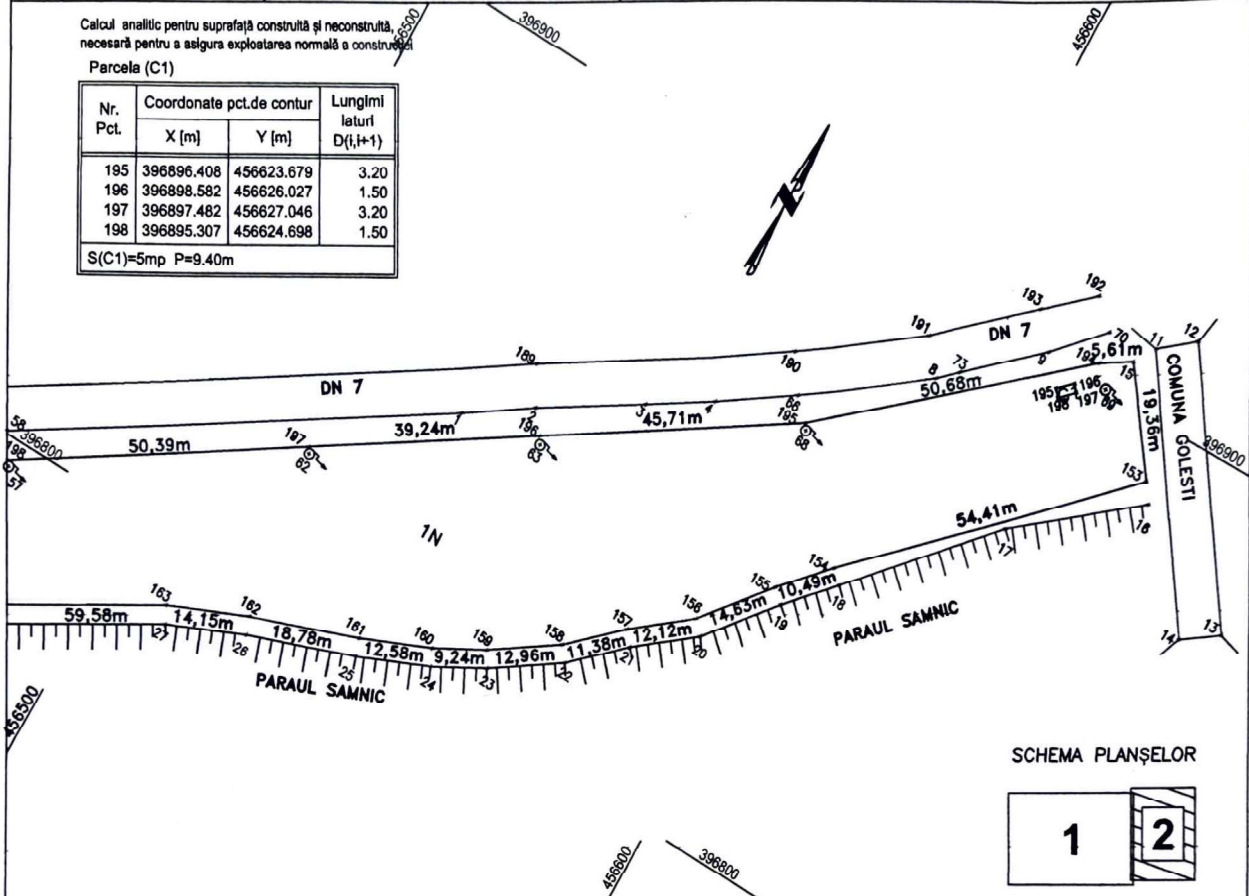
SCARA: 1:1000

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
37099	14749	STR. PRINCIPALA NR 8,, LOC. BLIDARI, JUDEȚUL VĂLCEA
NR. CARTE FUNCIARA		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
37099		GOLEȘTI - INTRAVILAN

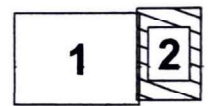
Calcul analitic pentru suprafața construită și neconstruită, necesară pentru a asigura exploatarea normală a construcției
Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
195	396896.408	456623.679	3.20
196	396898.582	456626.027	1.50
197	396897.482	456627.046	3.20
198	396895.307	456624.698	1.50

S(C1)=5mp P=9.40m



SCHEMA PLANȘELOR



A-DATA REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	MENTIUNI
1	N	14749	NEIMPREJMIUT.
TOTAL		14749	

B-DATA REFERITOARE LA CONSTRUCTII

COD	DESTINATIE	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL(mp)	MENTIUNI
C1	CA	5	Statie Autobuz- P, Sup, constr. desfasurata=5mp, an 1999.
TOTAL		5	

Suprafata totala masurata a imobilului=14749mp
Suprafata totala din acte a imobilului= mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.

Executant: S.C. TOPO-LEONIDA S.R.L.
Certificat de autorizare: Seria RO-B-J, Nr. 1307, clasa III
P.F.A. DRAGUSIN VIRGINIA
Certificat de autorizare: Seria RO-VL-F, Nr. 0048, categoria B

DRAGUSIN VIRGINIA Digitally signed by DRAGUSIN VIRGINIA
Date: 2023.03.26 13:25:24 +03'00'

15.03.2023

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza integrata de date si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

26439/27.03.2023

Data: Semnat digital de Bogdan-Vasile Berbece

Stampila BCPI



HOTĂRÂREA nr. 17

Cu privire la: modificarea anexei la H.C.L. nr. 33 / 31.05.2018 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Golești, județul Vâlcea

Consiliul Local al comunei Golești, județul Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2023, la care participă un număr de 11 consilieri din totalul de 11 consilieri în funcție;

Văzând că potrivit hotărârii consiliului local cu nr. 4 din 30.01.2023, a fost ales președinte de ședință domnul Țoiu Ion.

Luând în dezbateri Proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr. 507/26.01.2023 al Primarului comunei Golești și raportul nr. 841/06.02.2023 întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Golești, județul Vâlcea prin care se propune modificarea anexei la H.C.L. nr. 33 / 31.05.2018 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Golești, județul Vâlcea, ca urmare a actualizării suprafeței terenului în punctul „Zăvoi Blidari” de la poziția 13.

Luând în considerare faptul că pentru imobilele respective nu au fost formulate cereri de restituire în temeiul legilor fondului funciar, al Legii nr. 10/2001 cu modificările și completările ulterioare sau al legii nr. 165/2013 și că nu fac obiectul vreunui litigiu, nefiind grevate de sarcini.

Ținând cont de HCL nr. 60/2017 privind aprobarea Nomenclatorii stradale a comunei Golești, județul Vâlcea, prin care au fost schimbate denumirea unor drumuri de interes local și s-a efectuat numerotarea imobilelor, actualizată prin HCL nr. 43/2020.

Văzând că au fost efectuate ridicările topografice efectuate pentru actualizarea cărții funciare, se impune modificarea anexei la H.C.L. nr. 33 / 31.05.2018 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Golești, județul Vâlcea, în acest sens.

Având în vedere rapoartele nr. 17/27.02.2023 ale comisiilor de specialitate, din cadrul Consiliului Local Golești, prin care se avizează favorabil proiectul de hotărâre;

Văzând raportul de avizare a legalității proiectului de hotărâre nr. 842/06.02.2023, întocmit de secretarul general al comunei Golești.

Văzând că a fost respectată procedura transparenței decizionale conform Legii nr. 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, în baza procesului verbal de afisare publică nr. 509/26.01.2023.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. c), art. 354, art. 355 și art. 357 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Comunei Golești, adopta cu un număr de 11 voturi «pentru», cu un număr de 0 voturi «impotriva», următoarea :

HOTĂRÂRE

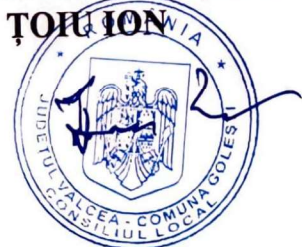
Art.1. Se aprobă modificarea poziției 13 - SECTIUNEA I - BUNURI IMOBILE din anexa la H.C.L. nr. 33 / 31.05.2018 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Golești, județul Vâlcea, ca urmare a actualizării suprafeței terenului în punctul „Zăvoi Blidari”, după cum urmează:

1. – poziția nr. 13 se modifică coloana 4 - elemente de identificare: din „Tehnice: suprafața totală = 7900 mp, neproductiv, Descript: Intravilan, Vecini: S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Str. Valea Caselor, V – Deaconu Nicolae, Adresa: strada Principală, nr., sat Blidari, Comuna Golești, județul Vâlcea, în „Tehnice: suprafața totală = 16054 mp din care: CF 37095 = 875 mp, neproductiv, CF 37099 = 14749 mp, neproductiv, CF 37096 = 430 mp, neproductiv, Descript: Intravilan, Vecini: CF 37095 - S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Mosor Tudor, V – Drum; CF 37099 - S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Comuna Golești, V – CF 35563; CF 37096 - S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Comuna Golești, V – Comuna Golești, Adresa: CF 37095 - strada Principală, nr. 2, CF 37099 - strada Principală, nr. 8 și CF 37096 - strada Principală nr. 10, sat Blidari, Comuna Golești, județul Vâlcea, coloana 6 - Valoarea de inventar: din 564692,32 lei în 585585,00 lei și coloana 7 - Situația juridică actuală: din Inventariere art. 289 și art. 361 din O.U.G. nr. 57/2019 în Inventariere art. 289 și art. 361 din O.U.G. nr. 57/2019, CF nr. 37099, CF nr. 37096 și CF nr. 37095, restul coloanelor rămân neschimbate”, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Golești prin compartimentele de specialitate și va declanșa procedurile pentru actualizarea suprafeței în cartea funciară, a bunului menționat la art. 1.

Art.3. Secretarul general al Comunei Golești va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului-Județul Vâlcea în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului comunei Golești, și aducerea la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local, pe pagina de internet www.comunagolesti.ro și în Monitorul Oficial Local pentru informare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL al U.A.T.
jurist DINCĂ NICUȘOR

Golești: 28.02.2023



ROMANIA
JUDETUL VALCEA
COMUNA GOLEȘTI
– CONSILIUL LOCAL –

Comuna Golești, sat Popești, nr. 44
Tel: 0350421885 / fax : 0350421886
Email: golesti@vl.e-adm.ro
www.comunagolesti.ro



ANEXA LA HCL nr. 17 / 28.02.2023

modificarea poziției 13 - SECTIUNEA I - BUNURI IMOBILE din anexa la H.C.L. nr. 33 / 31.05.2018 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Golești, județul Vâlcea

Nr.crt.	Cod clasifi care	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul doba ndirii sau darii in folosi nta	Valoarea de inventar lei	Situatia juridica actuala
SECȚIUNEA I : BUNURI IMOBILE						
Sat Blidari						
13.	1.10	Teren în punctul „Zăvoi Blidari”	„Tehnice: suprafața totală = 16054 mp din care: CF 37095 = 875 mp, neproductiv, CF 37099 = 14749 mp, neproductiv, CF 37096 = 430 mp, neproductiv, Descript: Intravilan, Vecini: CF 37095 - S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Mosor Tudor, V – Drum; CF 37099 - S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Comuna Golești, V – CF 35563; CF 37096 - S – Pârâul Sâmnic, N – str. Principală DN 73C, E – Comuna Golești, V – Comuna Golești, Adresa: CF 37095 - strada Principală, nr. 2,	1990	585585,00	Inventariere art. 289 și art. 361 din O.U.G. nr. 57/2019 CF nr. 37099, CF nr. 37096 și CF nr. 37095

			CF 37099 - strada Principală, nr. 8 și CF 37096 - strada Principală nr. 10, sat Blidari, Comuna Golești, județul Vâlcea		
--	--	--	--	--	--

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȚOIU ION



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL al U.A.T.
jurist DINCĂ NICUȘOR

Golesti: 28.02.2023

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 17/28.02.2023 ¹			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii ¹) s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simpla <input checked="" type="checkbox"/> absoluta <input type="checkbox"/> calificata ²	28.02.2023	
2	Comunicarea catre primar ²)	06.03.2023	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³)	06.03.2023	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴) ⁵)	06.03.2023	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁴) ⁵)		
6	Hotararea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), dupa caz	06.03.2023	



ROMANIA
JUDETUL VALCEA
PRIMARIA GOLEȘTI
Tel/fax 0350421885/0350421886
NR.7252 /01.08.2023



Adeverinta,

Prin prezenta se adeverează ca terenul cu nr. cad. 37099 are :

- **REGIMUL JURIDIC:**
 - Teren situat în: intravilan
 - Proprietar: domeniul public - Comuna Golești.
- **REGIMUL ECONOMIC:**
 - Categoria de folosință: neproductiv.
 - Reglementări P.U.G.: .
 - Reglementări fiscale: -;
- **REGIMUL TEHNIC:**
 - P.O.T.- max. 35%
 - C.U.T.- max 1

Este afectat de rețeaua de iliminat public si nu are utilitati.

Primar,
Prof. Mitrahe Constantin Adrian



Secretar General,
Jr. Dinca Nicusor

Responsabil Urbanism
Ing. Paun Ionuț Valentin



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
COMUNA GOLEȘTI
Tel/Fax: 0350421885/0350421886
Email: golesti@vl.e-adm.ro



Anexa nr. 2 la HCL nr. 63/2023 – proiect

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești

CUPRINS

CAPITOLUL I PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1 Scopul concesionării
- 1.2 Descrierea zonei

CAPITOLUL II NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

- 2.1 Motivația pentru componenta legislativă
- 2.2 Motivația pentru componenta economico-financiară
- 2.3 Motivația pentru componenta socială
- 2.4 Motivația pentru componenta de mediu

CAPITOLUL III INVESTIȚII NECESARE

CAPITOLUL IV NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

CAPITOLUL V ATRIBUIREA CONCESIONĂRII

CAPITOLUL VI DURATA CONCESIONĂRII

CAPITOLUL VII TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA CONCESIUNII

CAPITOLUL VIII AVIZE

PROCEDURII DE CONCESIONARE

I. PREZENTAREA GENERALĂ

1.1 SCOPUL CONCESIONĂRII

Strategia de dezvoltare economico-financiară locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea poftei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al Comunei Golești concesionează imobilul:

”Teren în suprafață de 9400 mp, pct. ”Zăvoi Blidari”, teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce figurează ca făcând parte din domeniul privat al Comunei Golești.

Terenul se concesionează, pentru amenajarea și exploatarea a acestuia în scopul utilizării în vederea desfășurării de activități economice, aducătoare de venit de, către concesionar.

Durata concesiunii se stabilește de către Comuna Golești, pe baza studiului de oportunitate. Contractul de concesionare de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Prin aceasta se urmărește obținerea unor efecte economice, sociale și promovarea dezvoltării durabile.

Forma de concesiune se va realiza în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019, privind Codul administrative, cu modificările și competențele ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată.

1.2 DESCRIEREA ZONEI

Comuna Golești se întinde pe o suprafață de 6207 ha și este delimitată: la Nord comuna Runcu, la Sud comuna Milcoiu, la Vest comuna Budești, la Nord-Vest municipiul Rm. Vâlcea și la Est comuna Ciofrîngeni

Despre vechimea și apariția comunei GOLEȘTI se cunosc date prescise, pentru că s-au găsit documente care să ateste momentul apariției ei. Primele atestări documentare au fost găsite cu referire la anul 1370.

Are în componență un număr de 11 sate și anume Aldești, Blidari, Popești (reședința), Gibești, Opătești, Giurgiuveni, Vătășești, Coasta, Poenița, Drăgănești, Tulei – Câmpeni.

Populația are un număr de 2549 (conform recensământului din 2022), în creștere față de recensământul anterior, când erau înregistrați un număr de 2544 locuitori (conform recensământului din 2002). Comuna Golești are o populație formată numai din români, fără alte etnii, cu numai câteva familii de romi, care nu pot reprezenta o enitate etnică.

Ocupația preponderentă a populației comunei este munca în agricultură, pomicultură și creșterea animalelor.

În comuna își desfășoară activitatea comercianți, persoane fizice și asociații familiare, autorizați administrativ meseriași, liber profesioniști, prestări de servicii la domiciliu clientului și alte asemenea, precum și societăți comerciale cu profil de comerț, producție și prestări de servicii în agricultura și pomicultura.

Comuna beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- Energie electrică;
- Rețea publică de apă potabilă;
- Rețea publică de canalizare;
- Rețea de cablu/telefonie fixă/ internet.

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei, terenul fiind situat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul în suprafață de 9400 mp, propus pentru concesionare, este neîmprejmuit, accesul fiind din DN 73C, având categoria de folosință neproductiv. Are deschidere directă la drumul comunal.

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

Consiliul Local Golești are la această data în domeniul privat al comunei, suprafața de 9400 mp, teren cu categorie de folosință neproductiv, situat în intravilanul Comunei Golești, teren liber de sarcini /

Terenul aparține domeniului privat al Comunei Golești și este identificat astfel:

- Teren în suprafață totală de 9400 mp, situat în sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, înscris în CF nr. 37099, proprietar Comuna Golești, imobil înregistrat la poziția nr. 13 din anexa la H.C.L. nr. 17/28.02.2023 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Golești, județul Vâlcea, cu modificările și completările ulterioare; ce va avea destinația de unitate cu activități economice aducătoare de venituri.

Terenul care face obiectul concesionării poate fi utilizat pentru desfășurarea de activități economice aducătoare de venituri.

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

2.1. Motivația pentru componența legislativă

- prevederile secțiunii a IV-a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare, respectiv articolele 302 – 330 din actul normative menționat, referitoare la concesionarea bunurilor proprietate publică;

- Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora bunurile aparțin domeniului privat al unității administrative teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

2.1 Motivația pentru component economico-financiară

Principalele avantaje ale concesionării terenului situat în comuna Golești, județul Vâlcea:

- Amenajarea corespunzătoare a terenului menționat la Cap. I, pct. 1.2 pentru o utilizare adecvată și profesionistă. Ținând cont de faptul că actualmente terenul respectiv nu este utilizat, concesionarea acestora va contribui la dezvoltarea zonei, a comunei Golești, aducând un aport la modernizarea infrastructurii;

- Concesionarul va achita autorității contractante, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

- Concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

- Concesionarea încurajază gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

- Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea amenajărilor sau a construcțiilor executate și va acoperii în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea acestora, respectiv a destinației pentru care concesionează proprietatea în cauză.

2.2. Motivația pentru componenta socială

Concesionarea imobilelor prevăzute la Cap. I, pct. 1.2, reprezintă un dublu interes, atât pentru municipalitate prin valorificarea superioară a terenului aflat în proprietatea privată a comunei, cât și pentru cetățenii comunei prin modernizarea și amenajarea superioară a unor locații actualmente neutilizate.

De asemenea, se vor crea și menține locuri de muncă, atât pe perioada lucrărilor de construire și amenajare, cât și pe timpul exploatarei obiectivului.

1.3 Motivația pentru componenta de mediu

Concesionarul va avea obligația, prin contractual de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe problemele de mediu. Contractul de concesionare transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- Utilizarea durabilă a resurselor;

- Reducerea pierderilor prin practice de bună gospodărire;

- Asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zona obiectivului concesionat;

- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

CAPITOLUL III INVESTIȚII NECESARE

Investițiile necesare vor fi stabilite de către concesionar în funcție de activitatea economică desfășurată, de prioritățile investiționale ale acestuia, coroborate cu respectarea legislației și a Hotărârilor Consiliului Local Golești.

CAPITOLUL IV Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă este prețul de pornire al licitației de concesionare a imobilului format din teren în suprafață de 9400 mp este de 0,09 lei/mp/lună, respectiv **(846 lei/lună)**, prețul a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Olteu Cristian evaluator autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 19070;

Această valoare minima a redevența, conform O.U.G. nr. 57/2019, va sta la baza procedurilor de atribuire: licitație, respective atribuire direct, neputându-se prevedea, conform aceluiași act normativ o valoare maximă a redevenței.

Valoarea redevenței, conform OUG nr. 57/2019 reprezintă redevența minima, ea urmând a fi actualizată la cursul de schimb valutar, stabilit de BNR, la data semnării contractului, dar nu va putea fi mai mică decât redevența propusă în această lucrare.

De asemenea, valoarea redevenței va fi actualizată anual, cu indicele inflației, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Redevența se plătește lunar/ trimestrial, începând cu data încheierii contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al Comunei Golești

CAPITOLUL V ATRIBUIREA CONCESIONĂRII

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 – privin Codul Administrativ – Concedentul are obligația de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica sunt:

a) transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica;

b) tratamentul egal - aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica;

c) proportionalitatea - orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;

e) libera concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni concesionar in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte.

CAPITOLUL VI DURATA CONCESIONĂRII

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată ce nu poate depăși 49 de ani, începând cu data semnării lui.

Durata concesiunii se stabilește de către autoritatea contractantă pe baza acestui studio de oportunitate.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

CAPITOLUL VII TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA CONCESIUNII

6.1 După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărârea Consiliului Local Golești se va organiza licitația publică deschisă sau atribuirea directă, conform prevederilor legale în vigoare.

6.2 Procedura de concesiune se va realiza în 30 (treizeci) zile de la data publicării anunțului de participare.

6.3 Licitarea va avea loc în termen de 3 zile lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Comunei Golești.

6.4 Ofertantul a cărui ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației.

6.5 Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 20 zile lucrătoare de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

CAPITOLUL VIII AVIZE

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectivului de concesiuni în infrastructura sistemului național de apărare

Pentru suprafețele de teren și clădiri propuse pentru concesiune, Consiliul Local Golești a primit de la Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale ”**aviz favorabil**” cu nr.

8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei natural protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode. – Nu este cazul.

Întocmit,
Consilier Achiziții Publice
Vladu Florentina

INITIATOR PROIECT,
PRIMAR,
Prof. MITRACHE CONSTANTIN-ADRIAN

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL al U.A.T.
jurist DINCĂ NICUȘOR

Golesti: 11.09.2023



ROMANIA
JUDETUL VALCEA
COMUNA GOLEȘTI
– CONSILIUL LOCAL –
Comuna Golești, sat Popești, nr. 44
Tel: 0350421885 / fax : 0350421886
Email: golesti@vl.e-adm.ro
www.comunagolesti.ro



Anexa nr. 3 la HCL nr. 63/2023- proiect

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești

I. CAIET DE SARCINI

- Cap. 1. Informații generale privind obiectul concesiunii**
- Cap. 2. Condiții generale ale concesiunii**
- Cap. 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**
- Cap. 4. Clauze referitoare la încetarea contractului.**

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III. CONTRACT CADRU conținând clauze contractuale obligatorii

IV. FORMULARE

- Cerere de participare la licitație**
- Declarație de participare**
- Formular de ofertă**
- Fișă cu informații privind ofertantul**
- Declarație privind eligibilitatea**
- Împuternicire**
- Cerere de restituire garanție**

SECȚIUNEA I
CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului privat al comunei Golești

CAPITOLUL I –

INFORMAȚII GENERALE

1.1 Informații privind autoritatea contractantă

Denumire: Comuna Golești

Cod de indentificare fiscală: 2541002

Adresă: Comuna Golești, sat Popești, nr. 182, județul Vâlcea,

Telefon: 0350421885

E-mail: golesti@vl.e-adm.ro

Persoană de contact: Dincă Nicușor – secretar general.

1.2. Informații privind obiectul concesionării

a) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Descriere imobil ce urmează a fi concesionat:

Teren intravilan cu srafața de 9400 mp, situat la intrarea în localitatea Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, nr. cadastral 370999, aparținând domeniului public al Comunei Golești.

Terenul are acces facil la DN 73C, DN 73, utilități apă și canalizare.

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesionării

Propunerea pentru concesionarea terenului are la bază propunerile primarului, în vederea exploatării acestuia pentru producerea de venituri suplimentare la bugetul local, asigurarea întreținerii acestuia prin evitarea degradării din lipsă de folosință, dar și pentru dezvoltarea localității prin desfășurarea de activități economice, benefice locuitorilor localității.

Teren din punctul "Zăvoi Blidari" situat în sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, imobil înscris în CF 37099, în suprafață de 9400 mp, teren ce face parte din suprafața totală de 14.749 mp, proprietar Comuna Golești, imobil înregistrat la poziția nr. 13 din anexa la H.C.L. nr. 33/31.05.2018 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Golești, județul Vâlcea, Inventar însușit de Consiliul Local Golești prin hotărârea mai sus menționată cu modificările și completările ulterior; va avea destinația de unitate cu activități economice aducătoare de venituri.

c) Condițiile de exploatare a bunurilor și obiectivele urmărite de către concesionar

Condițiile de exploatare a bunurilor concesionate

- potrivit art. 1799 din Noul Cod Civil, concesionarul este obligat să folosească bunul luat în redevență cu prudență și diligență și potrivit destinației stabilite prin contract.

- concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina concesionarului.

- concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Obiectivele urmărite de către concedent:

- Surse suplimentare de venit la bugetul local.

CAPITOLUL II

CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIONĂRII

2.1. Regimul de utilizare – Concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului.

Pentru o bună desfășurare a activității, concesionarul are dreptul de a închiria bunul proprietate privată a UAT Golești concesionat, fără a depăși prețul concesiunii, cu aprobarea concedentului, precum și de a contracta servicii necesare desfășurării activității.

.2. Condiții de mediu – Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare în domeniul protecției mediului, dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării de concesionar în mod eficace în regim de continuitate și permanență a imobilului concesionat.

- În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze de natură care să ducă la imposibilitatea folosirii imobilului concesionat, are obligația să anunțe proprietarul (concedentul) în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea exploatării acestuia în regim de continuitate.

Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concedent sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului.

2.4. Interdicția concesionarului de subconcesionare a imobilului și/sau a contractului de concesionare ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de concesiune, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

2.5. Durata concesiunii este de:

- 49 ani pentru imobilul menționat la cap. 1, pct. 1.2, lit. a):

Teren intravilan cu suprafața de 9400 mp, situat la intrarea în localitatea Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, nr. cadastral 37099, aparținând domeniului public al Comunei Golești.

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă este prețul de pornire al licitației de concesiune a imobilului format din: teren în suprafață de 9400 mp este de 0,09 lei/mp/lună, respectiv **10.152 lei/an (846 lei/lună)**, prețul a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Olteu Cristian evaluator autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 19070.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

În termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul trebuie să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată, stabilită după atribuirea contractului și datorată pentru primul an de exploatare, respectiv 50 % din valoarea redevenței calculată pe un an.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

2.8. Condiții speciale

Plata redevenței începe în ziua imediat următoare încheierii contractului de concesiune, și se poate face lunar din prima zi a lunii în curs sau trimestrial și anume până în ultima zi a fiecărui trimestru.

Concesionarul nu va putea face investiții din inițiativa sa în contul concedentului.

Concesionarul are dreptul să facă investiții asupra imobilului concesiionat cu acordul prealabil și în scris al concedentului. Investițiile se fac pe cheltuiala concesionarului și fără drept de despăgubire din partea concedentului la încetarea contractului de concesiune.

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în conformitate cu condițiile Legii nr. 51/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Ampasarea în teren a investiției precum și accesul vor fi proiectate conform Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Golești, județul Vâlcea, în vigoare la acea dată.

Pe durata contractului de concesiune, concedentul poate să verifice modul de exploatare și condițiile de siguranță și exploatare a bunului concesiionat.

Concesionarul va fi obligat să suporte sarcinile fiscale aferente imobilului concesiionat.

Concesionarul va fi obligat să suporte obligațiile fiscale aferente imobilului concesionat.

Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune, dau dreptul concedentului la rezilierea contractului.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR ȘI PROCEDURA DE LICITAȚIE

3.1 Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

3.1.2 Ofertele se redactează în limba română.

3.1.3 Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registru de Oferte, precizându-se data și ora.

Persoanele fizice și juridice care au litigii cu autoritatea publică, care au debite neonorate către Comuna Golești, nu au dreptul de a participa la licitația publică pentru concesionarea terenurilor proprietatea publică a Comunei Golești.

3.1.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv "Licitație concesiune teren cu suprafața de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", situat la intrarea în localitatea Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, nr. cadastral 37099, aparținând domeniului privat al Comunei Golești", respectiv "A nu se desface înainte de data..., ora...", indicate în anunțul de participare.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- **Cererea de participare la licitație, formularul F3 – original;**
- **Fișă cu informații privind ofertantul, formularul F2 – original;**

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- Copie certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data de deschidere a ofertelor - original;

2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare;

- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară.

3. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;

4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, garanția de participare la licitație și a caietului de sarcini;

- **Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.**

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice:

1. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale la bugetul consolidat de stat (ANAF) și la bugetul local unde domiciliază ofertantul;

2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;

3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini;

4. **Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări .**

a) fișă cu informații privin ofertantul și cererea de înscriere la licitație, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături și modificări;

b) acte doveditoare ale ofertantului (vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal persoane juridice/fizice, după caz, pentru fiecare document):

- act de identitate pentru persoanele fizice participante la licitație precum și pt persoanele fizice mandatate (copie conformă cu originalul);

- certificat de înmatriculare al societății sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoră activități pe baza liberei inițiative înregistrate la Oficiul Registrului Comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoară activități specifice activităților medicale, însoțit de statut și/sau act constitutiv (copie conformă cu originalul);

- certificat fiscal valabil la data depunerii dosarului prin care se demonstrează că sunt îndeplinite la zi toate obligațiile fiscale de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (ANAF) și către bugetul local;

- nu este în sare de insolvență, faliment sau insolvență;

- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, după caz;

- declarație privind elegibilitatea dată de ofertant (original);

- declarație pe propria răspundere dată în fața secretarului general al Primăriei Comunei Golești sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile **secțiunii II FIȘA DE DATE A PROCEDURII** alin. (2) din caietul de sarcini.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia:

- dovada de plată a caietului de sarcini/documentația de atribuire (copie) – contravaloarea caietului de sarcini este **de 500 lei** și se va plăti, la casieria Comunei Golești. Taxa caietului de sarcini/documentației de atribuire **nu** se restituie.

- dovezile de plată a taxei de participare la licitație (copie); – contravaloarea taxei de participare este **de 500 lei** și se va plăti, la casieria Comunei Golești. Taxa de participare la licitație **nu** se restituie.

- dovada plății garanției de participare la licitație (copie) – contravaloarea garanției de participare este valoarea a două redevențe lunare și este de **1692 lei (846 lei x2 chirii lunare)** pentru teren în suprafață de 9400 mp, pct. ”Zăvoi Blidari” se vor plăti la casieria Comunei Golești sau prin virament bancar în contul **RO61TREZ6715006XXX003918 deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.**

Garanția de participare se va restitui în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare, iar în cazul câștigătorului licitației după constituirea garanției de bună execuție a contractului de concesiune.

Menționăm că restituirea garanției de participare se face într-un cont bancar.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, la cererea scrisă a acestora.

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

3.1.6 Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.1.7 Fiecare participant poate depune doar **o sigură ofertă**.

3.1.8 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă și va conține:

- Durata de exploatare a terenului;
- Redevența în lei/mp/luna/an;
- este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

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

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

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

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

3.1.13 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit *în urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație*, semnat de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanții prezenți.

3.2 Procedura și desfășurarea licitației

3.2.1 Procedura aplicată: licitație publică

3.2.2 DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

a) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru imobilele scoase la licitație și la ora stabilită se deschid ofertele.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este necesar să existe cel puțin două oferte depuse.

b) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare și se verifică documentele.

1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. **3.1.13**, de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

2. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, se trece la etapa de licitare cu strigare pentru ofertanții aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședinte de deschidere, respectând pasul de licitație.

După adjudecarea prețului (redevenței) bunului unuia dintre licitanți, adjudecatorul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă.

3. În urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeste un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți participanți.

4. Procesul - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. **3.1.13** va sta la baza întocmirii raportului procedurii licitației.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractantă, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea raportului procedurii de licitație.

6. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa:

- ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;

- ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respectice în termen de 24 de ore de la confirmare de primire a comunicării, eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Comunei Golești iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și se va pronunța în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora.

7. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. **3.2.2** - 6.

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

9. Contractul de concesiune va fi notat în cartea funciară a imobilului, în maxim 30 de zile de la data semnării de ambele părți, pe cheltuiala concesiionarului.

10. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;

- s-au prezentat minim două oferte în care nu s-a oferit prețul minim de pornire;

autoritatea contractanta este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 3.1. 1. - 3 .1. 13.

11. Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 3.1.1. - 3. 1. 13. nu se califică nici un ofertant (minim unu) sau nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul se consideră retras de la concesiune și se va încheia un proces verbal de constatare.

Declanșarea unei noi proceduri de concesiune a bunului va fi aprobată de Consiliul Local al Comunei Golești.

12. Neîncheierea contractului

1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data îndeplinirii termenului prevăzut la pct. 7 de la 3.2.2 poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul 2, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există ofertă clasată pe locul 2 admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/ diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, redevența poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

4.1. Contractul de concesiune va înceta:

a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

b) Prin acordul părților.

c) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți.

d) Prin denunțarea unilaterală a contractului de către una dintre părți cu un preaviz de 30 de zile de către partea interesată.

4.2. Promisiunea concesiionarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, nu îl va împiedica pe concedent să rezilieze contractul de concesiune, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a redevenței.

4.3. Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a imobilului înrevedențat. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului.

4.4. Concesiionarul are obligația să asigure toate condițiile privind protecția mediului. Încălcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

4.5. Concesiionarul se obligă să elibereze și să permită reîntrirea proprietarului în posesia imobilului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care se vor descrie în mod detaliat starea în care concesiionarul a restituit bunul concesiionat.

Secțiunea II.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Fisa de date a procedurii conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune, care sunt destinate potențialilor

oferanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune.

Participanții la licitația publică:

(1) Au dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul publicitar;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (ANAF) și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Fișa de date a concesiunii cuprinde informații și instrucțiuni privind:

A. Introducere;

B. Procesul de concesiune;

C.1. Data limită de depunere și ce alte formalități ce trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la licitație;

C.2. Informații privind modul de elaborare și prezentare a documentelor de calificare;

C.3. Informații privind criteriul de atribuire.

A. Introducere

A.1. Denumire autoritate contractantă:

COMUNA GOLEȘTI

Cod de identificare fiscală: 2541002;

Adres: Comuna Golești, sat Popești, nr. 182, cod poștal 247230, județ Vâlcea;

Numărul de telefon/fax: 0350421885 / 0350421886

E-mail: golesti@vl.e-adm.ro

A.2. Obiectul contractului de concesiune:

- concesiunea unui imobilului – teren pct. "Zăvoi Blidari" situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea

- durata contractului de concesiune este de 49 ani.

A.3. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de concesiune pentru imobilul situat în comuna Golești, satul Blidari, județul Vâlcea, categorie folosință

neproductiv, sau dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

A.4. Indicații referitoare la posibilitățile ofertanților de a depune oferta :

- Ofertanții au posibilitatea să depună ofertă în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

- Valoarea garanției de participare va fi egală cu valoarea a două redevențe lunare și este de **1.692 lei**, se va plăti la casieria Comunei Golești.

A.5. Procedura aplicată

- licitație publică cu plic sigilat (procedura simplificată - cerere de ofertă) și etapa de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la egalitate în cadrul aceleiași ședințe de deschidere.

A.6. Atribuirea contractului de concesiune se realizează în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative: ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2. Articolul 1799 Noul Cod Civil - Obligațiile privind folosirea bunului - Dispoziții generale Contractul de concesiune.

B. Procesul de concesiune

Norme generale conform cadrului legal/prevederilor legale:

Situația personală a ofertantului:

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune orice ofertant despre care are cunoștință că, în ultimii 5 ani, a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani, ca se afla într-una sau mai multe din situațiile de mai jos respectiv, că nu:

- este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic,
- activitățile sale comerciale sunt suspendate sau fac obiectul unui aranjament cu creditorii;
- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile de mai sus;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul general consolidat;
- este sau a fost în litigiu de orice natură cu Comuna Golești sau Consiliul Local al Comunei Golești;
- a mai adjucecat alt imobil sau spațiu aflat în proprietatea Comunei Golești, dar nu a mai semnat contractul de concesiune în termenul stabilit;
- prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

Capacitatea de exercitare a activității profesionale:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărei persoane interesate să prezinte documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit.

Situația economică și financiară:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca operatorul economic care participă la procedura de atribuire a contractului de concesiune să facă dovada situației sale economice și financiare.

B.1. Documentele care se solicita în vederea calificării ofertanților:

B.1.1. Documente care dovedesc situația personală a ofertantului:

1. Act constitutiv sau statut societate. Certificat constatator eliberat cu cel mult 30 de zile înainte. Forma de prezentare: copie conformii cu originalul;

2. Declarație de eligibilitate pe propria răspundere completată în conformitate cu formularul din secțiunea IV.

3. Certificatul de înmatriculare al societăților sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități pe baza liberei inițiative înregistrat la oficiul registrului comerțului și au cuprins în obiectul de activitate că desfășoară activități specifice activităților, copie conformă cu originalul.

4. Certificat fiscal în termen de valabilitate în ziua deschiderii ofertei prin care are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (ANAF) și către bugetul local de la locul de domiciliu/sediu/punct de lucru ofertant. Forma de prezentare: original.

B.1.2. Documente care dovedesc capacitatea de exercitare a activității profesionale :

Pentru persoane juridice române: Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului, care conține codul unic de înregistrare și anexa acestuia. Forma de prezentare: copie conform cu originalul.

B.1.3. Documente care dovedesc situația economică și financiară:

Fișă de informații generate cu cifra medie de afaceri pe ultimii 3 (trei) ani în conformitate cu formularul din secțiunea IV. Forma de prezentare: original.

B.1.4. Documentele justificative privind plata garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini. Forma de prezentare: copie conform cu originalul.

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de concesiune

Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de concesiune se face conform prevederilor art. 318 din OG nr. 57/2019:

- a) cel mai mare nivel al redevenței 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 40%;
- c) protecția mediului înconjurător 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesiunat 10%.

• Criteriile de atribuire a contractului de concesiune se precizează în mod obligatoriu în anunțul de licitație și în cadrul documentației de atribuire.

• Ponderea criteriului de atribuire odată stabilit, nu poate fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, conform art. 319, alin. (16) – OUG nr. 57/2019

B.3. Publicitatea operațiunii

B.3. 1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

• În vederea asigurării transparenței atribuirii contractelor de concesiune, autoritatea contractantă, ori de câte ori dorește să atribuie un contract de concesiune are obligația de a publica un anunț de licitație.

• Autoritatea contractantă are obligația să precizeze în anunțul de licitație și în documentația de atribuire procedura aplicată pe baza căruia se va atribui contractul de concesiune.

• Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plăți pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) Informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

• Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

B.3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

► Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

► Documentația de atribuire poate fi obținută:

• în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate; și

• prin accesarea directă și nerestricționată a unui fișier electronic, care va fi disponibil pe site-ul Comunei Golești.

B.3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor

► Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris.

► Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

• prin poștă;

• prin depunere la registratura primăriei Comunei Golești;

B.3.4. Reguli de participare și de evitare a conflictului de interese

Participarea:

► Orice persoană interesată, indiferent de naționalitate, are dreptul de a participa la procedura de atribuire individual.

► În cadrul procedurilor de atribuire operatorii economici au calitatea de ofertant, dacă depun toate documentele solicitate.

Incompatibilități:

► Înainte de începerea ședinței de licitație membrii comisiei vor declara dacă se află în situații de incompatibilitate, respectiv dacă aceștia sau rudele acestora de grad 1 sunt asociați, acționari, administratori sau cenzori la o persoană participantă la licitație.

B.4. Derularea procedurii de atribuire a contractelor de concesionare

B. 4. 1. Termen pentru depunerea de oferte

Termene acordate pentru depunerea ofertelor:

Pentru depunerea ofertelor se acordă o perioadă de cel puțin 15 zile calendaristice de la data publicării anunțului de licitație.

B.4.2. Constituirea garanției de participare

▶ Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de concesiune.

Cuantumul garanției de participare

▶ Garanția de participare se stabilește:

• în sumă fixă, valoarea garanției de participare la licitația de concesiune va fi în cuantumul a 2 (două) redevențe lunare și va fi menționată în documentație.

Modalități de constituire

▶ Autoritatea contractantă poate alege una sau mai multe dintre următoarele modalități de constituire:

• depunerea sumei la casieria autorității contractante sau

• depunerea sumei în contul Comunei Golești **RO61TREZ6715006XXX003918, deschis** la Trezoreria Municipiului Râmnicu Vâlcea, cod de identificare fiscală (CIF): 2541002.

În ziua licitației suma constituită drept garanție de participare la licitație trebuie să se afle efectiv în contul menționat.

Restituirea garanției de participare

▶ Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se restituie la cererea scrisă a ofertantului câștigător, în termen de maxim 5 zile de la data constituirii garanției de bună execuție contractuală, care va fi returnată numai în condițiile în care acesta nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive.

▶ Cuantumul astfel stabilit este necesar ca, pe parcursul derulării contractului, concendentul să poată acoperi eventualele debite, indiferent de natura lor, inclusiv penalități aferente acestora.

▶ Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie termen de 30 zile de la data depunerii cererii la registratura Comunei Golești.

Reținerea garanției de participare

▶ Ofertantul pierde garanția de participare, dacă oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune în termen de 30 de zile de la data licitației.

B.4.3. Primire oferte

Operatorul economic are dreptul de a transmite oferta:

▶ numai prin posta; și

▶ implicit direct la sediul autorității contractante.

B.4.4. Desfășurarea sesiunii de deschidere

▶ Ofertele se deschid la data și locul indicate în anunțul de licitație

▶ Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la sesiunea de deschidere a ofertelor

▶ În cadrul sesiunii de deschidere a ofertelor, comisia de licitație verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc.

În cazul în care, la data desfășurării licitației publice, pentru imobilul **în suprafață de 9400 mp pct. "Zăvoi Blidari", situată în sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, nr. cadastral 37099, s-a înscris un singur ofertant, procedura de licitație se va relua.**

De asemenea, în situația în care pentru imobilul supus licitației, cu toate că s-au înscris doi sau mai mulți ofertanți, la data și ora desfășurării licitației imobilului respectiv nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți care au documentația solicitată completă, licitația pentru imobilul respectiv se repetă. În ambele cazuri prezentate mai sus se va organiza etapa a II-a de licitație, cu respectarea prezentei metodologii. În situația în care, la etapa a II-a de licitație, se prezintă un singur ofertant cu documentația completă, imobilul-teren se va putea adjudeca, la prețul de pomire stabilit în caietul de sarcini.

Pentru etapa a II-a a licitației, ofertanții care au participat și la etapa I și care au avut documentația completă vor achita doar taxa de participare.

Pentru prima etapă a unei licitații, câștigător va fi desemnat ofertantul (persoana fizică autorizată sau persoana juridică) care oferă cel mai mare preț al redevenței anuale.

Strigările se vor face de către președintele comisiei. Se declară câștigător al licitației ofertantul care a licitat cel mai mare preț.

În cadrul ședinței de licitație, se întocmește un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație și de către ofertanții sau reprezentanții acestora prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

În baza consemnărilor din procesul-verbal și a documentelor depuse de ofertanți, se întocmește hotărârea de adjudecare, care va fi semnată de președintele comisiei de licitație, urmând a fi comunicată apoi ofertanților participanți la licitație.

B.4.5. Examinare si evaluare oferte

Comisia de licitație are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante. Se iau în considerare documentele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație.

Respingerea ofertelor

Se va respinge oferta care nu îndeplinește condițiile:

- a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- a fost depusă la o alta adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație;
- nu are toate documentele solicitate.

B.4.6. Stabilirea ofertei câștigătoare

Oferta câștigătoare stabilită de către comisia de organizare a licitației este valoarea cea mai mare oferită pentru redevența anuală.

B.4.7. Anularea procedurii de concesionare

Atentie! Decizia de anulare se ia, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul

aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului.

° Procedura de atribuire a contractului se anulează atunci când:

- nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței,
- au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Notă: Se consideră oferte inacceptabile ofertele care :

- ° a fost depusă după data și ora limită de depunere a ofertelor;
- ° a fost depusă la o alta adresă decât cea stabilită în anunțul de licitație, nu au fost însoțite de documentele solicitate în documentația de atribuire.

Nota: Prin oferta neconformă se înțelege oferta care:

- ° nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- ° conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru

autoritatea contractantă;

Nota: Prin ofertă necorespunzătoare se înțelege oferta care este considerată a fi inacceptabilă și/ sau neconformă și care se respinge.

• Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți, cu excepția

retunerii garanției pentru participare . În cazul în care anulează aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune, autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul anulării.

B.4.8. Elaborarea hotărârii privind procedura de atribuire

Hotărârea procedurii de atribuire trebuie să cuprindă:

- denumirea și sediul autorității *contractante*;
- obiectul contractului de concesiune;
- denumirea/numele ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- dacă este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire.

B.5. Atribuirea contractului de concesiune

B.5.1. Notificarea rezultatului

Hotărârea privind procedura de atribuire se va comunica ofertantului câștigător.

B.5.2. Perioada de așteptare

◦ Contractul de concesiune se semnează după o perioadă de așteptare. Perioada de *așteptare* poate fi utilizată de persoanele care se *simt* lezate de un *act* al autorității contractante în legatură cu procedura de concesiune, pentru a-l contesta.

o În cazul procedurii de licitație publică cu plic sigilat ("procedura simplificată-cerere de ofertă) și etapa de licitare cu strigare în cazul ofertanților aflați la *egalitate* în cadrul aceleiași ședințe de deschidere pentru concesiune a imobilului teren intravilan cu suprafață de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari" disponibil în perioada de *așteptare* până la semnarea contractului, perioada de *așteptare este* de 20 zile calendaristice de la comunicarea hotărârii.

B.5.3. Semnarea contractului

◦ *Autoritatea* contractantă are obligația de a finaliza procedura de atribuire prin încheierea contractului de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de organizare a licitației în termen de 20 de zile de la data comunicării hotărârii.

◦ Concedentul are obligația de a încheia procesul verbal de predare-primire a acestuia în termen de 30 de zile de la *data* constituirii complete a garanției, cu două redevențe lunare licitate.

B.5.4. Transmiterea spre publicare a anunțului de atribuire

Autoritatea contractantă va comunica tuturor ofertanților *câștigători* rezultatul aplicării procedurii în cel mult 3 zile de la *data* emiterii hotărârii. Rezultatul aplicării procedurii se publică și pe pagina de web a Comunei Golești.

B.6. Definitivarea dosarului de concesiune

◦ Dosarul concesiunii cuprinde *toate* activitățile desfășurate în cadrul unei proceduri de atribuire respectiv *toate* documentele necesare pentru derularea procedurii.

◦ Dosarul de concesiune:

• se întocmește și se păstrează de către autoritatea contractantă prin compartimentul Achiziții Publice, Programe;

• se întocmește pentru fiecare licitație organizată;

• dacă este solicitat poate fi pus la dispoziția: oricărei autorități publice interesate spre consultare, cu condiția ca nici o informație să nu fie dezvăluită dacă dezvăluirea ei ar fi

contrară legii, ar împiedica aplicarea legii, ar afecta interesul public, ar prejudicia interesul legitim al părților sau ar afecta libera concurență; organele abilitate de a ridica documente care pot servi la dovedirea fraudelor, contravențiilor sau infracțiunilor.

° Are caracter de *document public*.

Nota: Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public. Accesul nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații su clasificare sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

B. 7. Derularea contractului

B. 7. 1. Intrarea în efectivitate a contractului

° Contractul intră în efectivitate la data semnării procesului verbal de predare-primire a imobilului către concesionar

B.7.2. Îndeplinirea obligațiilor asumate

° Părțile trebuie să-și îndeplinească obligațiile, de bună credință și la termenele stabilite în contractul de concesionare.

B.8. Finalizarea contractului

° Concendentul are dreptul de a inspecta imobilul pentru a verifica dacă în locația respectivă se desfășoară activitatea prevăzută în contractul de concesionare și dacă nu au fost aduse imobilului modificări de structură.

° Restituirea garanției de bună execuție:

- Se efectuează potrivit clauzelor contractuale și dacă nu s-au ridicat pretenții asupra ei.

° Autoritatea contractantă are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă contractantul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

C.1. Data limită de depunere și alte formalități ce trebuie îndeplinite în legătură cu participarea la licitație.

Oferta cuprinde:

Scisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare. Scisoarea de înaintare se întocmește în conformitate cu modelul prevăzut în secțiunea *IV Formulare*. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât scisoarea de înaintare, însoțită de documentele de calificare, să fie primită și înregistrată de autoritatea contractantă la adresa și până la data limită de primire a scrisorii de interes, stabilite în anunțul de licitație.

Scisoarea de înaintare, însoțită de documentele de calificare, poate fi depusă direct sau transmisă prin poștă. Indiferent de modalitatea de depunere/ transmitere, ofertantul își asuma riscurile transmiterii, inclusiv forța majoră.

Adresa la care se depune/transmite oferta, formată din scisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare: golesti@vl.e-adm.ro sau se transmite prin poșta la adresa: comuna Golești, sat Popești, nr. 182, județul Vâlcea, cod postal 247230.

Data limită până la care se primește oferta, formată din scisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare: data, ora, din anunțul de licitație.

C.2. Informații privind modul de elaborare și prezentare a ofertei formate din scisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare.

Scisoarea de înaintare și documentele anexate la aceasta trebuie să fie redactate în limba română. Ofertantul trebuie să prezinte un exemplar al scrisorii de înaintare și al documentelor de calificare în original, conform caietului de sarcini. Orice omisiune în acest sens va fi sancționată cu respingerea ofertelor. Originalul și copia trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagina de reprezentantul/

reprezentanții autorizat/ autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune. În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale. Orice ștersătură, adaugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele. Autorizarea reprezentantului/ reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă, formular din Secțiunea IV.

Ofertantul trebuie să sigileze plicurile.

Plicurile atât exterior cu documentele de calificare cât și cel interior cu oferta, trebuie să fie marcate cu denumirea (numele) și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise în cazul în care scrisoarea de înaintare este declarată întârziată.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA: , ORA : "din anunț. Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus, autoritatea contractanta nu își asumă nici o responsabilitate pentru ratacirea ofertei.

Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin ofertele sunt ora, data și locul indicate în anunț.

În caz de neadjudecare a imobilului, licitația va fi reluată în ziua de data, ora (din anunț), iar data limită până la care se primește oferta, formată din scrisoarea de înaintare însoțită de documentele de calificare va fi data, ora, din anunț. Oferta care este depusă/ transmisă la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilită în anunțul de licitație sau care este primită de autoritatea contractantă după expirarea datei limită de primire a candidaturii se returnează nedeschisă. Ofertanții sunt rugați să depună scrisoare de înaintare cu actele/ documentele solicitate în ordinea în care acestea sunt enumerate (menționate) în secțiunea I - Caie– de sarcini, pentru a ușura procedura.

C3. Informații privind criteriul de atribuire

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de concesiune se face prin licitație și nu poate fi schimbat pe toată durata de aplicare a procedurii de atribuire a contractului respectiv.

Încheierea contractului de concesiune:

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de organizare a licitației în termen de 20 de zile de la emiterea hotărârii.

Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani, la tariful de concesiune stabilit urma licitației pentru primul an.

Întocmit,
Consilier Achiziții Publice
Vladu Florentina

Secțiunea III CONTRACT DE CONCESIUNE

Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

1. Comuna Golești, sat Popești, str. Principală, nr. 44, loc. Golești, județul Valcea, CUI 2541002, avand contul curent RO....., deschis Trezoreria Rm. Vâlcea,

reprezentată prin reprezentant legal PRIMAR Mitrache Constantin Adrian în calitate de *CONCEDENT*, pe de o parte

Și

2. _____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____ cod. _____, C.I.F./C.U.I nr. _____ număr de ordine la Registrul Comerțului _____, cont RO _____, deschis la _____, telefon/fax _____, În calitate de *CONCESIONAR*, (persoană juridică) pe de altă parte,

/ _____, domiciliat în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____ cod. _____, C.N.P. _____, C.I/B.I seria _____, nr. _____, eliberat la data de _____, de _____ cont RO _____, deschis la _____, telefon/ fax _____, În calitate de *CONCESIONAR*, pe de altă parte, (persoană fizică)

La data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local Golești nr. _____, s-a încheiat prezentul Contract de Concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea de către concesionar a imobilului teren pct. "Zăvoi Blidari", în suprafață de 9400 mp, **situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea**, cu categoria de folosință neproductiv, situat în intravilan, proprietatea privată a comunei Golești.

Suprafața concesionată: _____ mp.

(2) Imobilul concesionat va fi folosit de către concesionar doar în scopul – desfășurării de activități sanitare/ culturale, extrașcolare, aducătoare de venit de către concesionar

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

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată constând din teren cu categoria de folosință neproductiv, 9400 mp;

b) bunurile de preluare, bunurile utilizate de concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își poate exprima intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii dacă este cazul, contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

c) bunurile proprii, bunuri utilizate pe durata concesionării de concesionar ce sunt și rămân proprietate acestuia la încetarea contractului de concesiune dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul sau intenția concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

(4) La încetarea contractului de concesiune, din orice cauză, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat .

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

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

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

- bunurile proprii, bunuri utilizate pe durata concesionării de concesionar ce sunt și rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul sau intenția concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

(6) În cazul în care contractul de concesiune se reziliază înainte de termen. Iar Comuna Golești nu își exprimă voința de a prelua bunurile de preluare existente în condițiile art.1 alin. (5), lit. b) din contract, concesionarul are dreptul de a înstrăina bunurile de preluare. Achizitorul bunurilor de preluare va prelua contractul de concesiune până la expirarea termenului pentru care a fost încheiat cu respectarea tuturor clauzelor acestuia.

Art. 2. (1) Concesiunea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care este parte integrantă din acesta.

(2) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 30 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract.

(3) Contractul de concesiune încheiat în scris și înregistrat la Comuna Golești constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(4) Nivelul redevenței nu poate fi modificat de concesionar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc.).

(5) Concesionarul are interdicția de a subconcesiona sau cesiona, total sau parțial contractul de concesiune.

(6) Concesionarul va putea închiria bunul concesionat numai cu acordul concedentului.

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data de ___/___/2023 până la ___/___/20.....

(2) Cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea lui sunt interzise.

IV. Redevența

Art. 4. (1) Nivelul redevenței este de _____ lei/an așa cum a fost specificat în oferta de preț pentru suprafața de 9400 mp concesionată și se va plăti lunar sau trimestrial.

(2) Redevența se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

V. Plata redevenței

Art. 5. (1) Plata redevenței se face de către concesionar în contul **RO41TREZ67121A300530XXXX PJ/ RO41TREZ67121A300530XXXX PF** deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Vâlcea, la termenele și în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, pe baza facturii emise de concedent sau la casieria Comunei Golești.

(2) Neplata redevenței în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4 din contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar .

(3) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

(4) Concesionarul rămâne obligat să plătească redevența datorată până la retragerea terenului concesionat, stabilită prin procesul verbal de predareprimire și a penalizărilor de întârziere, calculate potrivit art. 11 alin. (2) din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din concesionare .

VI. Documentele contractului :

Art. 6. (1) Documentele contractului sunt :

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract;
- Caietul de sarcini al licitației de concesionare;
- Procesul verbal de predare – primire a terenului concesionat;
- Garanția de buna execuție a contractului.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 7.1. - Drepturile și obligațiile concedentului :

a) Să predea imobilul concesionarului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;

b) Să îl garanteze pe concesionar de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care concesionează;

c) Să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea imobilului concesionat, de natură să-l tulbure pe concesionar;

d) Să controleze oricând modul în care concesionarul exploatează imobilul concesionat. Pe timpul controlului, proprietarul va fi însoțit de concesionar sau de un împuternicit al acestuia;

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

f) În caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a imobilului, să acționeze împreună cu concesionarul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

g) Să primească, la încetarea contractului, imobilul care a făcut obiectul acestuia.

h) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementarea contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau județean, notificând acest fapt concesionarul .

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

j) Concedentul este obligat să notifice concesionarul la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

k) Concedentul are dreptul ca pe parcursul derulării contractului, dacă interesul public, județean sau național o impune, prin act adițional la prezentul contract, să reducă suprafața concesionată în condițiile art. 14.

Art. 7.2. - Drepturile și obligațiile concesionarului :

a) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe cheltuiala sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

- b) Să primească imobilul concesionat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- c) Să folosească imobilul pe care l-a concesionat în scopul pentru care a fost concesionat, după cum s-a prezentat în oferta depusă la licitația în condițiile stabilite prin contract;
- d) Să nu degradeze imobilul concesionat;
- e) Să nu schimbe categoria de folosință a imobilului concesionat fără acordul scris al concedentului ;
- f) Să plătească redevența la termenul și în condițiile prevăzute la cap. IV;
- g) Să ceară acordul concedentului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
- h) Să suporte taxele de încheiere, înregistrare și publicitate a contractului de concesiune ;
- i) Să comunice concedentului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea imobilului concesionat ;
- j) La încetarea contractului, are obligația de a restitui imobilul concesionat în starea în care l-a primit de la concedent;
- k) Să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului concesionat;
- l) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent și ofertei depuse la licitația .
- m) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.
- n) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- o) Concesionarul, în situația în care dorește construirea unor obiective, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr. 50/1991, care să conțină obligatoriu avizul favorabil al concedentului .
- p) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a imobilului, va notifica de îndată dar nu mai târziu de 15 zile de la data constatării acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării imobilului.
- r) Să îndeplinească cu bună credință, toate obligațiile contractuale ce îi revin, inclusiv cele rezultate din caietul de sarcini.
- s) Modificarea obiectului contractului așa cum a fost stabilit prin oferta inițială se va face doar cu acordul scria al concedentului.

VIII. Garanții

Art.8.1. (1) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, suma de _____ lei, reprezentând o cota procentuală de 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență aferentă unui an calendaristic de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(2) Neplata garanției termen de 5 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la alin. (1), atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar .

(3) Dacă în termen de 5 zile de la transmiterea somației de plată, concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

Art.8.2. Garanția se returnează la cererea scrisă a concesionarului, în termen de 7 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă aceasta nu a fost utilizată de către concedent, pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art.8.3. Garanția se constituie prin depunere la casieria Comunei Golești sau prin virament bancar sau ordin de plată în contul **RO61TREZ6715006XXX003918**, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

Art.8.4.(1) Garanția trebuie să fie constituită în suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în contractul de concesiune.

(2) Garanția trebuie să fie irevocabilă.

IX. Încetarea contractului de concesiune

Art.9.1. Prezentul contract de concesiune încetează prin :

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

b) La expirarea duratei stabilite în contract.

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

d) În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata imobilul conesionat prin renunțare, fără plata unei despăgubiri; Renunțarea la concesionarea bunului din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de către concesionar acceptată de concedent) în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 10 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

e) Prin decesul concesionarului sau dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice respective.

Art.9.2. Rezilierea contractului intervine:

a) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata redevenței datorată pentru anul calendaristic respectiv în care are loc rezilierea contractului și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcina concesionarului cu o notificare prelabilă de 15 zile;

b) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului cu o notificare prelabilă de 15 zile;

c) În cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul în care a fost concesionat cu obligația pentru concesionar de a plăti redevența pentru anul calendaristic respectiv în care are loc rezilierea contractului.

d) Neplata redevenței atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, concesionar nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

9.2.1 Predarea – preluarea terenului care face obiectul acestui contract se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părți.

a. Concesionar va fi înștiințat de către concedent de data semnării procesului verbal cu 7 zile înainte de data stabilită.

b. În cazul în care după semnarea contractului de concesiune, concesionar sau un reprezentant al acestuia nu se prezintă sau refuză să semneze procesul verbal de predare-preluare a imobilului se va aplica procedura reglementată de punctul 3.9 din caietul de sarcini, anexă la prezentul contract.

c. În caz de neprezentare a concesionarului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, la procesul de predare preluare a terenurilor datorită rezilierii contractului, procesul verbal va fi semnat în lipsa, bunurile trecând în administrarea Comunei Golești, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil concesionarului.

d. În mod similar se procedează și în cazul refuzării semnării procesului verbal de către concesionar sau reprezentantul împuternicit al acestuia.

e. Procesul verbal se întocmește în 2 (două) exemplare și se transmite concesionarului în termen de 5 zile de la semnarea acestuia.

X. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și concesionar

Art.10.1. Concesionar trebuie să exploateze imobilul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

XI. Răspunderea contractuală

Art.11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art.11.2. Pentru nerespectarea obligației impusă de art. 5 alin. (1) din prezentul contract, concesionarul va plăti penalizări de întârziere, de la scadență până în momentul plății, în cuantum de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art. 1535 alin. (1), din **Legea nr. 287/2009**, privind Codul Civil.

Art.11.3. Nerespectarea prevederilor contractuale în mod culpabil, dă dreptul concedentului, în condițiile art. 1553 alin (2) partea finală din Codul Civil, să rezilieze de drept contractul, fără altă formalitate și fără intervenția instanțelor de judecată.

XII. Forța majoră

Art.12.1. Forța majoră – este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

12.1.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.1.2. 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.

12.1.3. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

12.1.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretindă celeilalte daune-interese.

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

XIII. Litigii

Art.13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Codului Civil .

Art.13.2. Concedentul și concesionar vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin negociere, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art.13.3. Dacă, după 30 de zile de la începerea acestor negocieri, concedentul și concesionarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente de la domiciliul concedentului, potrivit dreptului comun.

XIV. Alte clause

Art.14.(1) În situația în care pe parcursul derulării prezentului contract, interesul interesul public național sau județean o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu un procent de până la 5% a suprafeței concesionate, cu reducerea corespunzătoare a redevenței viitoare datorată de concesionar pentru suprafața respectivă.

(2) Dacă interesul public național sau județean în temeiul căruia s-a diminuat suprafața concesionată cu până la 5%, nu mai subzistă, această suprafață, va reveni fără o nouă procedură de licitație la concesionar inițial, cu majorarea corespunzătoare a redevenței datorate.

(3) Predarea-primirea terenului prevăzut la aliniatele (2) și (3) se face pe bază de proces verbal încheiat la data în care intervine modificarea suprafeței.

Încheiat astăzi, _____2023, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR ,

Întocmit,
Consilier Achiziții Publice

**Secțiunea IV
FORMULARE**

F1

Ofertant

(denumire/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Primăria Comunei Golești, sat Popești, nr. 182
(denumirea autorității contractante și adresa competă)

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră cu privire la organizarea licitației cu nr. _____ din data de _____ prin care vă exprimați dorința de a înredevența un imobil, _____

(denumirea / nemele ofertantului)

vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, pentru terenul pct. "Zăvoi Blidari" situat în sat Blidari, str. Principală, nr. 8, județul Vâlcea, imobil înscris în CF 37099, în suprafață de 9400 mp, conținând:

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

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

Cu stimă,

Data:

Ofertant,

(semnatură autorizată)

Ofertant

F2

(denumire/numele)

FIȘA DE INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea/numele: _____

2. Codul fiscal: _____

3. B.I./C.I. seria ____ Nr. _____ ; C.N.P. _____

(pentru persoane fizice)

4. Adresa sediului central: _____

5. Telefon: _____

Fax: _____

E-mail: _____

6. Certificatul de înmatriculare/inregistrare _____

(numărul, data și locul de

înmatriculare/înregistrare)

7. Obiectul de activitate, pe domenii _____

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

8. Cont de Trezorerie _____

9. Persoană de decizie : _____

(Nume, prenume, funcția)

Ofertant

(semnatura autorizata)

LS

F3

Ofertant

(denumire/numele)

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Princială, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, ce aparține domeniului public al comunei Golești

1. Persoane fizice

Subsemnatul _____, în calitate de solicitant, cu domiciliul în județul _____, localitatea _____, sat _____, str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. ____, cod postal _____, CNP _____, tel. _____, fax _____,

2. Persoane juridice

Subsemnatul _____ reprezentant legal al societății _____, cu sediul în județul _____, localitatea _____, sat _____, str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. ____, cod postal _____, CUI _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____, J: _____ CIF: RO _____ / _____, solicitant, cu domiciliul în județul _____, localitatea _____, sat _____, str. _____, nr. ____, bl. ____, sc. ____, ap. ____, cod postal _____, CNP _____, tel. _____.

Obiectul de activitate, pe domenii:

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în _____ (denumirea publicației, mijlocul de informare etc.)

Din ____/____/____ privind organizarea procedurii - Licitație publică
(zi/lună/ an) (tipul procedurii de licitație)

Pentru **concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Princială, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099.**

(datele de identificare ale bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație)

Solicităm înscrierea la licitația publică privind **concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Princială, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099.**

Am luat la cunoștință criteriile și condițiile care vor fi utilizate pentru stabilirea ofertanților calificați și anexăm la prezenta cerere, documentele de calificare solicitate, după cum urmează:

- 1).....
- 2).....
- 3).....
- 4).....

Data:

Ofertant

(semnatura autorizata)

Ofertant

(denumire/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

Primăria Comunei Golești, sat Popești, nr. 182
(denumirea autorității contractante și adresa competă)

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului

_____,

(denumirea/numele ofertantului)

ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesionăm terenul în suprafață totală de 9400 mp, pct. "Zăvoi Blidari", situat în comuna Golești, sat Blidari, str. Princială, nr. 8, județul Vâlcea, CF nr. 37099, în suma de _____ lei.

(suma în litere și în cifre)

1. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, respectiv până la data de ____/____/_____

(durata în litere și în cifre)
(ziua/luna/anul)

și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

3. Precizăm că:

depunem oferta alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar "alternativă";

nu depunem ofertă alternativă.

(se bifeaza opțiunea corespunzătoare)

Data ____/____/____

OFERTANT

Notă: Se va introduce în plicul interior

F5

**DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT PRIVIND PRELUCRAREA
DATELOR CU CARACTER PERSONAL:**

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere și din actele atașate la aceasta, vor fi prelucrate de Comuna Golești cu respectarea prevederilor Regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data

Semnătura

Notă: Se va introduce în plicul exterior

F6

Ofertant

(denumire/numele)

DECLARATIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul/a _____, având funcția de _____, în calitate de reprezentant al Ofertantului _____ cu sediul în _____,

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în nici una dintre următoarele situații:

- a) sunt declarat, conform legii în stare de incapacitate de plată;
- b) plățile/conturile îmi sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești;
- c) mă fac vinovat de declarații inexacte, cu rea-credință, cu privire la informațiile solicitate de Concedent, în vederea selectării Concesionarului;
- d) am încălcat în mod grav, cu rea-credință, prevederile unui alt contract de concesiune bunuri proprietate publică.

Nume:	
Semnătura:	
Data:	

F7

Ofertant

(denumire/numele)

DECLARATIE
privind neîncadrarea în prevederile
Articolul 321 referitor la Reguli privind conflictul de interese din OUG 57/2019

1. Subsemnatul/a _____, reprezentant legal /împuternicit al _____

(denumirea/numele si sediul/adresă operatorului economic)

în calitate de ofertant la procedura de atribuire a contractului de Concesionarea unui teren de în suprafață de 9400 mp - categoria de folosință neproductiv situat în domeniul privat al Comunei Golești, declar pe proprie răspundere sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire si sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situații potențial generatoare de conflict de interese sau orice situații care ar putea duce la apariția unui conflict de interese în sensul art. 321 din OUG 57/2019, cum ar fi următoarele:

1. Participarea directă în procesul de verificare/evaluare a ofertelor.

2. Participarea în procesul de verificare/evaluare a ofertelor a următoarelor persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv inclusiv cu ofertantul;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al ofertantului sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;

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 Concedentului.

3. Nominalizarea pentru executarea contractului 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 Concedentului.

4. Implicarea în elaborarea documentației de atribuire de natură a defavoriza concurența. În sensul celor de mai sus, am depus Certificat constatator eliberat de Ministerul Justiției - Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent în cazul persoanelor juridice străine) sau extras din Registrul acționarilor, certificate de administrator, în cazul societăților pe acțiuni, din care să rezulte că nu avem acționari persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv sau care se află în relații comerciale cu persoanele menționate mai sus.

Data:

Semnătura

Ofertant

Ofertant

(denumire/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa,
cu sediul în,
înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI,
atribut fiscal, reprezentată legal prin
....., în calitate
....., împuternicim prin prezenta pe
....., domiciliat în
....., identificat cu B.I./C.I. seria, nr.
....., CNP, eliberat de
....., la data de, având funcția de
....., să ne reprezinte la procedura de licitație,
organizată în scopul atribuirii contractului de concesiune teren situat în intravilanul comunei
Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, identicicată cu CF nr. 37099, nr. cadastral 37099,
organizată de Comuna Golești la data de _____.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
5. Să participe la ședința publică de deschidere a ofertelor (dacă este cazul).

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

Denumirea mandantului

reprezentată legal prin

(Nume, prenume)

Ofertant

(denumire/numele)

DECLARAȚIE

privind respectarea legislației privind condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune bunuri proprietate publică

Subsemnatul/a _____ reprezentant legal / împuternicit al _____, în calitate de

(denumirea/numele și sediu/adresa ofertantului),

ofertant la procedura de licitație pentru teren pct. "Zăvoi Blidari" situat în intravilanul comunei Golești, sat Blidari, str. Principală, nr. 8, identicicat cu CF nr. 37099, nr. cadastral 37099, cu categorie de folosință neproductiv, declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate obligațiile referitoare la obligațiile relevante din domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile.

Data: ____ / ____ / _____

Semnătura Ofertant

L.S

Întocmit,
Consilier Achiziții Publice
Vladu Florentina

INITIATOR PROIECT,
PRIMAR,
Prof. MITRACHE CONSTANTIN-ADRIAN

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL al U.A.T.
jurist DINCĂ NICUȘOR

Golesti: 11.09.2023