



HOTĂRÂREA nr. 64

Cu privire la: aprobarea închirieri prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 4117 mp mp, situat în pct. "Arie Aldești", situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public 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 10 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 dezbatere Proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr. 7448/11.09.2023 al Primarului comunei Golești și raportul nr. 7877/27.09.2023 întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Golesti, județul Vâlcea prin care propune aprobarea închirieri prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 4117 mp mp, situat în pct. "Arie Aldești", situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești.

Văzând raportul de avizare a legalității proiectului de hotărâre nr. 7902/27.09.2023, întocmit de secretarul general al comunei Golesti.

Având în vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Golesti nr. 63/23.10.2023, prin care se propune admiterea proiectului de hotărâre.

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. 7483/11.09.2023.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. a), art. 286, art. 297 alin. 1 lit. c), art. 332-333, art. 334-346, 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 9 voturi «pentru», cu un număr de 1 voturi «impotriva», urmatoarea :

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aproba inchirierea prin licitatie publica a unui teren în suprafață totală de 4117 mp mp, situat în pct. "Arie Aldești", situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public

al comunei Golești, cu valoarea de inventar în suma de 242653,93 lei, prin licitație publică cu oferta în plic închis, în vederea desfasurării activităților economice.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare pentru închirierea 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 documentația de atribuire ce cuprinde: caietul de sarcini privind închirierea a unui teren în suprafață totală de 4117 mp mp, situat în pct. ”Arie Aldești”, situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești, fișa de date a procedurii, contractul cadru și formularele tipizate, conform anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se stabilește suma minimă de pornire la licitație de 537 lei/lună.

Art.5. Termenul de închiriere este de 5 ani, părțile – de comun acord – putând prelungi durata contractului prin acte adiționale, în baza solicitării scrise a locatarului, prezentată cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea termenului contractului, cu aprobarea Consiliului Local și a actualizării prețului.

Art.6. (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.7. Cu organizarea licitației și semnarea contractului de închiriere, se împuternicește Primarul comunei Golești.

Art.8. Prezenta procedură se completează cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Codul Fiscal, Codul de procedura fiscală și Codul Civil Român.

Art.9. 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLORI VIOREL VASILE

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

Golesti: 24.10.2023

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 64/24.10.2023¹

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	24.10.2023	
2	Comunicarea catre primar ²)	27.10.2023	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³)	27.10.2023	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴) ⁵)	27.10.2023	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁴) ⁵)		
6	Hotararea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), dupa caz	27.10.2023	

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.ll.aaaa): 160 /04.09.2023



RAPORT EVALUARE

TEREN CU SUPRAFATA DE 4.117 mp, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 93 mp

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

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

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI GOLESTI

Adresa proprietate: Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea, nr. cadastral 37166, in scris in CF 37166

Evaluator: OLTEI CRISTIAN, legitimatie ANEVAR 19070

Data Evaluarii (zz.ll.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 si premisa valorii

Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Ipoze 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

Localizarea proprietatii la nivel de localitate

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

Concluzii generale

Capitolul V - Analiza celei mai bune utilizari

Capitolul VI - Evaluarea proprietatii

Evaluarea terenului

Abordarea prin cost

Abordarea prin piata

Abordarea prin venit

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 evaluarii

Data evaluarii: 28.08.2023

Data inspectiei: 28.08.2023

Data raportului: 08.04.2023

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, anexa situată în Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, județul Valcea, nr. cadastral 37166, înscris în CF 37166, proprietar **PRIMARIA COMUNEI GOLESTI**.

Destinatar și Client: PRIMARIA COMUNEI GOLESTI CU SEDIUL ÎN GOLESTI, STR. POPESTI, NR. 182, JUD. VALCEA, CIF 2541002.

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI GOLESTI

SCOPUL prezentului raport de evaluare este asistența clientului în vederea transferului dreptului de proprietate.

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, anexa este în proprietatea **PRIMARIA COMUNEI GOLESTI** în baza Hotărârii de Guvern nr. 146 din 09.03.2010 emisă de Guvernul României.

Amplasamentul dispune de utilitățile zonei: rețea energie electrică, apă. Accesul se face din drum public de pământ.

Structura de rezistență și finisaje clădirilor:

- Fundație: beton;
- Structura de rezistență și compartimentări: zidărie portanță;
- Invelitoare: șarpanta din lemn cu invelitoare din țiglă;
- Pardoseli: beton;
- Finisaje exterioare: fără;
- Tamplarie: lemn cu geam simplu;
- Finisaje interioare: fără;
- Încalzire: fără;
- Starea actuală: nefinalizată;
- Utilități nu sunt.

Actuala destinație a construcțiilor: ANEXA nerezidențială.

Suprafețele conform actelor anexate prezentului raport sunt:

- terenul pe care este edificata ANEXA St = 4.117 mp;
- ANEXA C1 cu regim de inaltime P cu Sc = 93 mp, Scd = 93 mp, Su = 79,05 mp;

Nota: Suprafetele s-au preluat din extrasul de carte funciara, suprafata utila s-a estimat prin inmultirea suprafetei desfasurate cu coeficientul 0,85, ceea ce reprezinta grosimea zidurilor.

Calculul s-au efectuat conform suprafetelor din actele anexate.

Teren cu suprafata de 4.117 mp, ANEXA cu suprafata construita de Sc = 93 mp

	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	32.645	35.210
LEI	161.229	173.894

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **Teren cu suprafata de 4.117 mp, ANEXA cu suprafata construita de Sc = 93 mp**, situata in Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea, nr. cadastral 37166, inscris in CF 37166, proprietar **PRIMARIA COMUNEI GOLESTI** estimata prin abordarea prin venit este de:

EUR	32.645
LEI	161.229

defalcat:

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea	37166	32.645 €	161.229 lei
<i>din care</i>	<i>teren</i>	26.884 €	132.773 lei
	<i>constructii</i>	5.762 €	28.456 lei

La un curs de 1 EUR = **4,9388** LEI. Data evaluarii (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 si cladiri	LEI	EUR
Valoarea de piata a proprietatii	161.229 lei	32.645 €
Valoarea redeventei pe 1 an	6.436,35	1.305,81
Valoarea redeventei lunare	536,36	108,82

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 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 semnificative si ipotezele speciale semnificative 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 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 2022). Valorile estimate sunt valabile pentru data de efectuare a raportului.



Data

04.09.2023

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Olteu Cristian, domiciliat in mun. Rm Valcea, alea Cocorilor, nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea, persoana fizica, in calitate de membru titular autorizat, cu legitimatia nr. 19070, valabila 2023, emisa de ANEVAR, mentionez urmatoarele:

- evaluarea este obiectiva si impartiala;
- nu se prezinta niciun conflict de interese cu clientul si/sau utilizatorul desemnat;
- evaluatorul are competentele necesare intocmirii acestui raport de evaluare, la momentul intocmirii este membru titular autorizat.

Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Destinatarii si clientul prezentului raport este **PRIMARIA COMUNEI GOLESTI**.

Scopul evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este asistenta clientului in vederea transmiterii dreptului de proprietate a proprietatii imobiliare formata din teren si ANEXA situata in Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea, nr. cadastral 37166, inregistrat in CF 37166. Utilizarea acestei evaluari va fi numai in scopul mentionat.

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune din teren intravilan cu suprafata de 4.117 mp, ANEXA cu suprafetele Sc = 96 mp, Scd = 93 mp situata in Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea, nr. cadastral 37166, inregistrat in CF 37166.

Dreptul de proprietate este absolut (deplin) al **PRIMARIA COMUNEI GOLESTI** in conformitate cu actele prezentate la Cap. III, subcapitolul "Descrierea actelor de proprietate".

Tipul si premisa valorii

Conform scopului evaluarii s-a apelat la estimarea "valorii de piata" asa cum este definita in SEV 104 Tipuri ale valorii.

Valoarea estimata este **valoarea de piata** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2022).

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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 estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: 1EUR = **4,9388** LEI.

Modalități de plată: Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi 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 nepărtinitoare, 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 evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii

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 inspectiei

Data inspectiei: 28.08.2023.

Inspectia a fost realizată de evaluator Cristian Olteiu 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 de Guvern nr. 146 din 09.03.2010 emisă de Guvernul României;
- Extras de carte funciară cu nr. cererii 64787 din 17.08.2023 emis de OCPI Valcea;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scară 1:1000;
- Adeverința emisă de Primăria Golești.

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

Cu ocazia inspectiei 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 inspectiei.

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 2022).

Ipoteze semnificative și ipoteze special semnificative

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în 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 neconcordanza 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 terti 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: -

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si

asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.

Datele si informatiile din raport sunt confidentiale.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane nu atrage dupa sine raspunderea evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de terti in afara clientului si destinatarului/utilizatorului evaluarii, nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice tert, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se aplica numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizata in combinatie cu nicio alta evaluare; in caz contrar nu este valida.

Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2022) adoptate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii 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. 160 /04.09.2023, a fost realizat in conformitate cu reglementarile Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2022), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate in materie de evaluare, si cu ipotezele semnificative cuprinse in prezentul raport.

In conformitate cu SEV 103 prezentul raport cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii.

Evaluarea este actul sau procesul de estimare al valorii. Valoarea estimata in urma acestui proces de evaluare este valoare de piata.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2022), in vigoare la data de referinta a evaluarii, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Proprietatea imobiliara in cauza este amplasata in loc. Golesti, sat Aldesti, 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, rezidentială;

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

Natura zonei : Zona de proprietati rezidentiale;

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

Natura zonei: Zona rezidentială, agricola;

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;

Institutii 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 5,9 km.

Descrierea actelor de proprietate

La data evaluarii, proprietatea se afla in posesia PRIMARIA COMUNEI GOLESTI, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

In cazul vanzarii, 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.

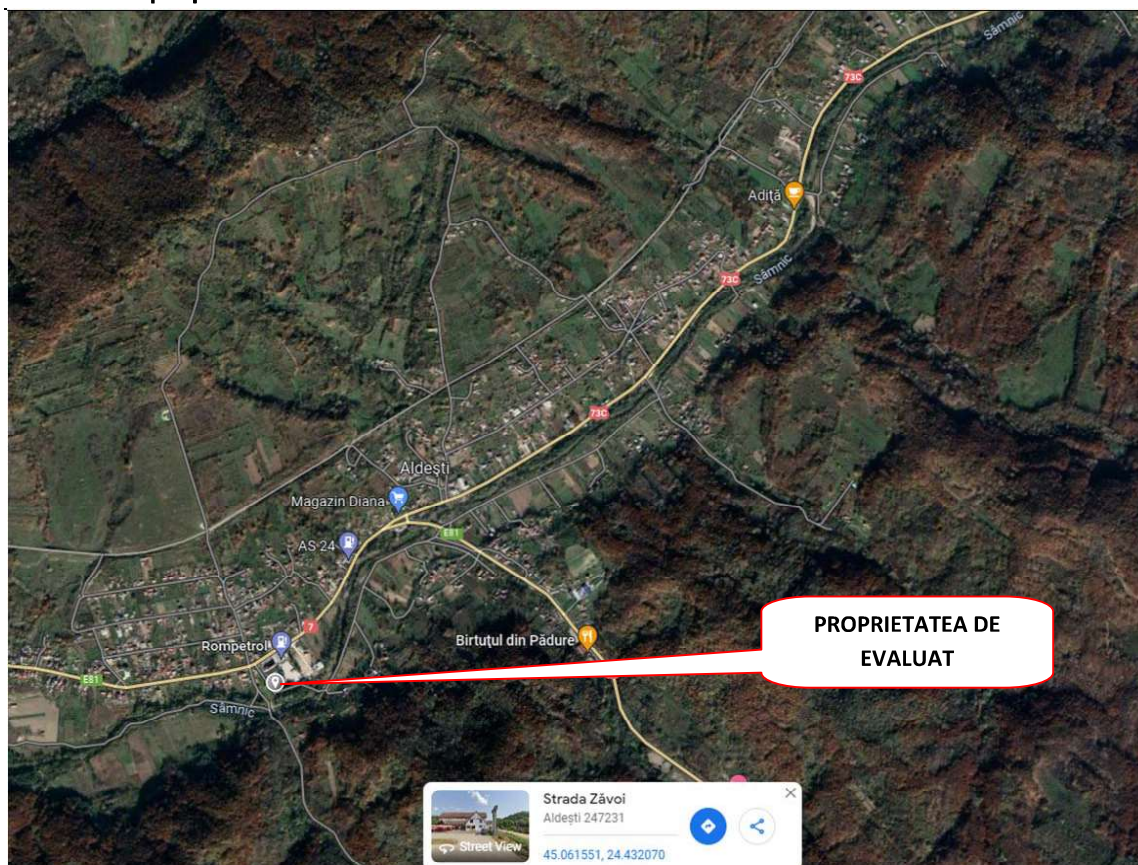
La baza lucrarii de evaluare au stat in principal urmatoarele documente si elemente :

- Hotararea de Guvern nr. 146 din 09.03.2010 emisa de Guvernul Romaniei;
- Extras de carte funciara cu nr. cererii 64787 din 17.08.2023 emis de OCPI Valcea;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:1000;
- Adeverinta emisa de Primaria Golesti.

Conform actelor mentionate anterior, dreptul de proprietate apartine PRIMARIA COMUNEI GOLESTI.

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 fotografii 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 4.117 mp, ANEXA cu suprafetele $S_c = 93$ mp, $S_{cd} = 93$ mp, $S_u = 79,05$ mp.

Actuala destinatie a constructiei: ANEXA nerezidentiala.

Descrierea terenului (amplasamentului)

Fisa tehnica teren cu suprafata masurata 4.117 mp, numar cadastral 37166

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	PRIMARIA COMUNEI GOLESTI
2. SUPRAFATA	$S_T = 4.117$ mp
3. AMPLASAMENT	Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea
4. ZONA	Aldesti
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Utilitatile sunt la limita de proprietate, apa si electricitate.
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Drum de pamant
7. DIMENSIUNI IN PLAN	Deschidere: 90,05 ml
8. FORMA IN PLAN	neregulata
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul
10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona mixta, rezidential comerciala.

11. INCLINARE	plan
12. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL	nespecificat
13. STARE TEREN	Ocupat cu constructii. Este delimitat partial cu gard.
14. UTILIZARE	nerezidentiala

Accesul se face din drum public betonat.

Fisa tehnica constructii

PARAMETRU	DESCRIERE												
1. PROPRIETAR	PRIMARIA COMUNEI GOLESTI												
2. FUNCTIUNE / CLASA DE CALITATE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Identificare</th> <th>An PIF</th> <th>Aria construită desfasurata (mp)</th> <th>Aria utila (mp)</th> <th>Aria construita (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>ANEXA - P</td> <td>1999</td> <td>93 mp</td> <td>79,05 mp</td> <td>93 mp</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Identificare	An PIF	Aria construită desfasurata (mp)	Aria utila (mp)	Aria construita (mp)	C1	ANEXA - P	1999	93 mp	79,05 mp	93 mp
Nr. Crt		Identificare	An PIF	Aria construită desfasurata (mp)	Aria utila (mp)	Aria construita (mp)							
C1		ANEXA - P	1999	93 mp	79,05 mp	93 mp							
3. AN CONSTRUIRE													
4. SUPRAFETE CONFORM ACTE													
5. NUMAR NIVELE													
6. STRUCTURA DE REZISTENTA	Fundatii: beton Structura de rezistenta: zidarie portanta; Acoperis: sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla; Pereti de inchidere: zidarie din bca.												
7. FINISAJE	Finisaje interioare: - Pardoseli: beton; - Pereti: fara finisaje; - Tamplaria: lemn cu geam simplu, Finisaje exterioare: fara.												
8. INSTALATII	<i>Sanitare:</i> nu; <i>Incalzire:</i> nu; <i>Electrice:</i> nu <i>Comunicatii:</i> da												
9. STARE TEHNICA	Structura de rezistenta: finalizata Anvelopa: partial finalizata Finisaje interioare: nefinalizate Instalatii: nefinalizate												

Caracteristicile prezentate mai sus sunt evidentiate 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 Vlădești 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 vânzărilor - 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: până la Primăria com. Golești de 5,9 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 imobiliara, la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar avand in vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate oferta a fost studiata la nivelul zonei si zonele adiacente, situate in proximitatea cailor de comunicatie.

Factorii importanti analizati:

- disponibilitate de proprietati similare - medie,
- tendinta pretului - in crestere usoara,
- numarul de proprietati in constructie in zona - mediu,
- costuri de construire - in crestere usoara,
- impact administrativ / reglementari locale - favorabil,
- disponibilitate de finantare / creditare - medie.

Condiții si circumstanțe economice speciale:

- Condițiile politice - neinfluentabile;
- Condițiile juridice - neinfluentabile;
- Condițiile econom. generale - neinfluentabile;
- Condițiile sociale - neinfluentabile.

Concluzii

In ultima perioada de timp este constanta pe piata imobiliara specifica oferta de case, adaptate mai bine cerintelor pietei specifice.

In aria de piata definita, exista proprietati **similare calitativ** cu cea evaluata.

Proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt proprietăți construite noi.

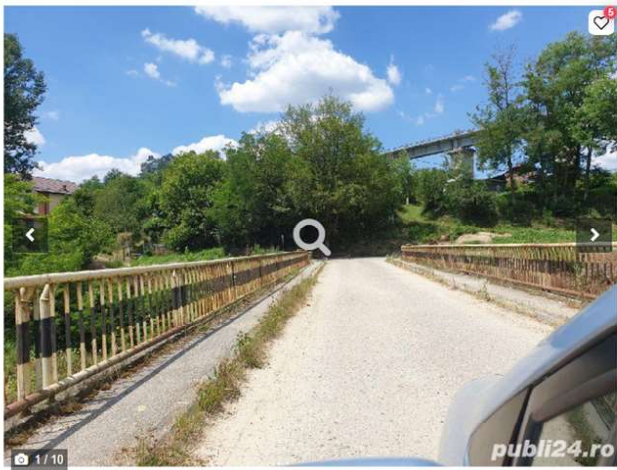
Tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea rezidențială): nu exista

Din proprietatile ofertate pe piata pentru teren s-au analizat urmatoarele:

Oferta vanzare 1 – teren

Teren superb lângă râu 14500 mp **9 EUR**

Valcea, Popești Vizabil din 27.08.2023 18:30:54



1 / 10

1 / 10

Specificatii

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

0740166871

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Adauga fisier 7

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 901

Raporteaza

Vasile

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email

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 și pădure terenul este foarte bun pentru agricultură intensivă - se poate iriga (solarii, câșpuni, 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-langa-rau-14500-mp/dghif36357ff79f31g2d91374fd4354f.html>

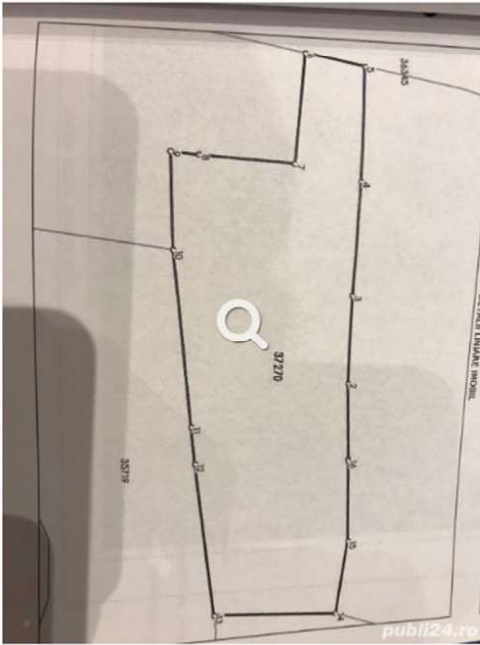
Oferta vanzare 2 – teren

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

Valcea, Golesti [Vezi pe hartă](#)

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: industrialia, 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

Raportează



VDS

☎ Telefon validat

👁️ Vezi toate anunturi

👤 Urmărește

Distribuie anuntul pe




<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>

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

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

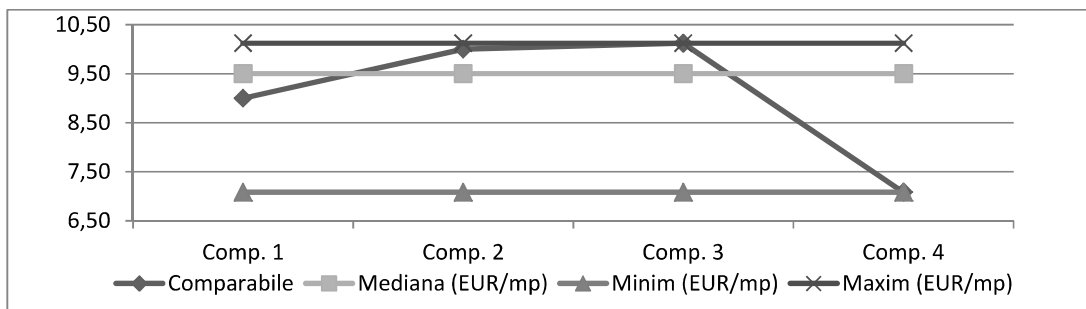
1694 m ideal pt.construcție.de la DN,drum asfaltat 300 m după care 500 m drum de pământ pină la destinație...

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/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/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

Din proprietatile oferite pe piata pentru inchiriere s-au analizat urmatoarele: Oferta inchiriere 1

Spatii productie /comert

Valcea, Cristesti [Vezi pe harta](#)



1 / 1

Specificatii

Suprafata utila 800,0 m²

Descriere

hala 800 mp
teren 1600 mp

0,90 EUR negociabil

Valabil din 22.08.2023 13:48:35

0740003367

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai scade valabilă

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 201

Raporteaza

sia luca catalin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

[f](#) [whatsapp](#) [share](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/spatii-productie-comert/898e1546f8157gi0e0495i1837757421.html>

Oferta inchiriere 2

Închiriez spatii depozitare

Valcea, Râmnicu Valcea [Vezi pe hartă](#)

1 500 EUR

Valabil din 05.08.2023 14:17:48

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Specificatii

Suprafata utila 1000,0 m²

Descriere

Suprafata depozite 1000mp, birouri 80mp, curte parțial betonata 1000mp, utilități apă și energie electrică.

0743519985

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 14

Raportezaza

Nicolae Nuta
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-spatii-depozitare/89d08h4ge079718def54f6dd86516051.html>

Oferta inchiriere 3

Inchiriez spatiu atelier auto

Valcea, Râmnicu Valcea Bujoreni [Vezi pe hartă](#)

754 EUR

Valabil din 28.07.2023 15:11:20

Specificatii

Suprafata utila 377,0 m²

Descriere

Inchiriez patiu ideal pentru atelier auto , pentru mai multe detalii la nr sau ,

0744643346

Constantin Neagoie
[Vezi toate anunturile](#)

0744643346

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-spatiu-atelier-auto/dhfff605hdgd7d541fd63f933d2hg411.html>

Oferta inchiriere 4

Hala activitati comerciale sau depozit

Valcea, Ramnicu Valcea Vezi pe hartă

800 EUR

Valabil din 16.08.2023 08:06:09

0764434344

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 304

Raporteaza


Constantin Ursu

Telefon validat





Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1 / 10

Specificatii

Suprafata utila	400,0 m ²	Suprafata terenului	800,0 m ²
Numar camere	1	Stadiul constructiei	Finalizat
Numar niveluri	2	Locuri parcare	Da
Acces	Da	Acte, avize	Da
Stare imobil	Nemodernizat	Structura rezistenta	Beton

Descriere

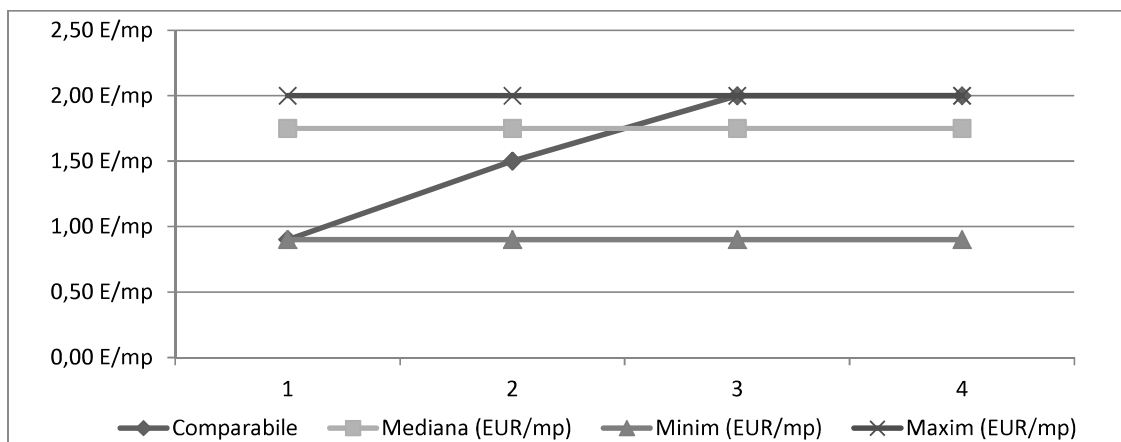
Agentia Imobiliara RealCon intermediaza inchirierea unei hale in suprafata de 200 mp. la sol situata in Bujoreni semistradal drum asfaltat, acces auto camion. Hala este amplasata pe 800 mp teren, cu acces facil in curtea interioara are o suprafata de 400 mp utili si beneficiaza de toate utilitatile zonei, apa curenta, canalizare, retea de 380 V, retea de gaz metan, grup social si sanitar, baie cu dus. Spatiul se preteaza pentru activitati comerciale, de productie, depozit. Pretul chiriei este de 800 euro/luna cu TVA inclus plus o luna garantie. Agentia percepe un comision de 50 % din prima luna de chirie si se achita o singura data in momentul semnarii contractului de inchiriere. Pentru mai multe detalii contactati pe Constantin Ursu la tel. .

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/hala-activitati-comerciale-sau-depozit/i8600g35678377e7e01if58e61i9400d.html>

Analiza de piata a ofertelor de vanzare pentru teren si anexa

Nr. Crt.	Comparabile	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
1	Tipul comparabilei	oferta	oferta	oferta	oferta
2	Preț inchiriere Euro/luna	720 €	1.500 €	754 €	800 €

3	Arie utila (mp)	800	1.000	377	400
4	Suprafata teren (mp)	1.600	1.000	0	800
5	Preț unitar	0,90 E/mp	1,50 E/mp	2,00 E/mp	2,00 E/mp
6	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
7	Condiții ale pieței (data ofertei)	22.08.2023	05.08.2023	26.07.2023	16.08.2023
8	Localizare	Orlesti, jud Valcea	Rm Valcea, jud Valcea	Rm Valcea, jud Valcea	Rm Valcea, jud Valcea
9	Destinatie	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
10	Finisaje	medii	medii	medii	medii
11	Utilitati (en.el., apa, canalizare, gaz)	apa, electricitate	apa-canalizare, electricitate,	apa-canalizare, electricitate, gaze	apa-canalizare, electricitate, gaze
12	Componente non-imobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
13	Link - informatie	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/spatii-productie-comert/898e1546f8157gi0e0495i1837757421.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-spatii-depozitare/89d08h4ge079718def54f6dd86516051.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-spatiu-atelier-auto/dhfff605hdgd7d541fd63f933d2hg411.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/hala-activitati-comerciale-sau-depozit/i8600g35678377e7e01if58e61i9400d.html
14	Persoana de contact / telefon	Sii Luca Catalin / 0740003367	Nicolae Nuta / 0743519985	Constantin Neagoie / 0744643346	Constantin Ursu / 0764434344



Se observa in urma analizei ca ofertele de inchiriere pentru proprietate similara se situeaza intre min. 0,9 Euro/mp si max. 2 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 preturi predominante de catre mai multi utilizatori si potentiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie - Nu.

Analiza preturilor

Preturile proprietatilor tip teren ofertate: Minim: ≈ 7 E/mp - Maxim: ≈ 10 E/mp.

Costuri edificare case: Minim: ≈ 600 E/mp - Maxim: ≈ 800 E/mp.

Preturile proprietatilor tip teren si constructie - ANEXA ofertate: nu s-au identificat proprietati pe piata.

Chiriile pentru proprietati similare ofertate: Minim: $\approx 0,9$ E/mp - Maxim: ≈ 2 E/mp.

Concluzii privind analiza pietei specifice

In urma analizei am constatat urmatoarele

- nivelul cererii este in "echilibru relativ",
- nivelul ofertei este mai mare decat cererea, piata a cumparatorului
- valori de piata a proprietatilor similare in zona sunt suficiente,
- perioada de expunere pe piata de cca 6 - 12 luni,
- lichiditatea este medie,
- interesul potentialilor clienti la cumparare este mediu,
- interesul potentialilor clienti la inchiriere este mediu.

Concluzii generale

- Piata cumparatorului;
- Trend ascendent al valorii pe piata specifică începând cu anul 2016;
- Numărul tranzacțiilor este în stagnare.

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).

Terenul pe care este edificată construcția este amplasat in zona centrala a localitatii, zona mediu populată, prețurile de tranzacție/oferte pentru terenuri în zone similare ca dezvoltare din localitate fiind considerate la un nivel mediu, intervalul fiind 7 E/mp - 10 E/mp. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta mediu pentru o dezvoltare rezidențială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt dezvoltarea rezidențială sau eventuale utilizări mixte rezidențial – parțial activități independente servicii.

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări rezidențiale și mixte (cu rezidențial) din aria de piață definită, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare (rezidențială)

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

Capitolul VI - Evaluarea proprietatii

Evaluarea terenului

In evaluarea terenului se pot utiliza sase metode (uneori numite si tehnici) de evaluare: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari /ofertari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: *extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului*.

Abordarea prin piata - tehnici cantitative

Metoda comparatiilor directe este o metoda care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piata se bazeaza pe teoria economica conventionala, care sustine existenta unui pret unic conducator la punctul in care oferta este egala cu cererea, pe o piata concurentiala.

Conceptele anticiparii si schimbarii, care fundamenteaza principiile cererii si ofertei, substitutiei si echilibrului, precum si cel al conditiilor externe sunt esentiale in abordarea prin comparatia directa.

Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari sau diferentieri. Metoda se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere tranzactionate sau expuse pe piata imobiliara locala.

Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor, conditiile pietei (timpul) si elementele specifice proprietatii (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost, de la agentiile imobiliare si persoanele direct implicate in tranzactii.

Criteriile si elementele de comparatie ale comparabilelor finale luate in calcul, au fost:

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (mp)	4.117,00	14.500	3.200	1.482	1.694
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		9,0	10,0	10,1	7,1
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Marja negociere (EUR/mp)		-1	-1	-1	-1
	Cuquantum 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		Conditiiile 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)	Nu sunt	Similare	Similare	Similare	Similare
	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.			
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	Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea	Golesti, Valcea	Opataesti, Golesti, Valcea	Golesti, Valcea	sat Aldesti, pct "La Stan", Golesti, Valcea
	comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,1	9,0	9,1	6,4
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, comparabilele sunt in zone similare ca localizare.			
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	4.117	14.500	3.200	1.482	1.694
	Cuquantum ajustare (%)		10,4%	0,9%	2,6%	2,4%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,8	0,1	0,2	0,2
	Justificare ajustare		Se apreciaza ajustari pentru diferentele de suprafata. Suprafetele mai mici au o valoare unitara mai mare.			
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, proprietatile sunt similare.			
10	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum de pamant	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pamant

	Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,5	-0,5	0,0
	Justificare ajustare		S-au aplicat ajustari, comparabilele 1, 2 si 3 au acces la drum asfaltat. Nu s-au aplicat ajustari comparabile 4, are acces pe drum de pamant.			
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, datorate topografiei.			
12	Utilitati disponibile	apa, electricitate	apa, electricitate	apa, electricitate	apa, electricitate	apa, electricitate
	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 comparabilelor.			
13	Forma in plan si deschidere	neregulata, 90,05 ml la drum	regulata, 80 ml	neregulata, 15 ml	neregulata, 52 ml	regulata, 20 ml
	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 comparabilei au deschidere similara.			
	Total ajustare caracteristici fizice %		0,05	-0,04	-0,02	0,02
	Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp)		0,44	-0,37	-0,22	0,15
	Pret ajustat (EUR/mp)		8,54	8,63	8,89	6,53
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)		8,54	8,63	8,89	6,53
	Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		1,25	0,53	0,70	0,15
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		15,4%	5,9%	7,6%	2,4%
	Numar ajustari		2	2	2	1
	Proprietatea subiect (mp)	4.117,00	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Valoare proprietatii subiect (EUR)	6,53 E/mp	26.884 Euro	echivalent	132.773 lei	
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea (Comparabila 4), 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.						

Tehnici (metode) alternative

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. *Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
 c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
 d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica adreptului de proprietate afectat de locatiune.

Analiza parcelarii si dezvoltarii este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative mentionate anterior nu au fost folosite in prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante in cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin cost

Scopul abordarii prin cost este estimarea valorii de piata a proprietatii prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului (valoarea de piata a terenului) si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al constructiei. Daca este cazul, in mod uzual la costurile de constructie se adauga si stimulentele/ profitul promotorului imobiliar.

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

Prin acesta abordare de obtine o indicatie asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/construtiilor (de inlocuire sau de reconstructie) a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii de piata estimata a terenului.

In evaluarea constructiilor, recomandam utilizarea costului de inlocuire. Valoarea unitara pentru costul de inlocuire va fi preluata din piata firmelor de constructii sau din publicatiile de specialitate in domeniu.

Costul de inlocuire brut se prezinta astfel:

Nr. cr.	Descriere sistem	Simbol sistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (0)	Cost total (lei)	Corectie distanta (1)	Corectie manopera (2)	Cost de nou (3) (lei)
					(lei/UM)				
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Garaj auto cu placa de beton									
1	STR BCA gr 7	GARAJBCA7	mp	93 mp	980,6	91.195,80	1,003	1,0180	93.115,84
COST TOTAL Fundatii fara TVA									78.248,60
Invelitoare									
1	Invelitoare	ITZNPLAN	mp	93 mp	179,6	16.702,80	1,003	1,0180	17.054,46
COST TOTAL Structura fara TVA									14.331,48
Tamplarie									

1	Tamplarie	UMP2	buc	4 mp	1.551,8	6.207,20	1,003	1,0180	6.337,89
COST TOTAL Invelitoare fara TVA									5.325,95
COST DE NOU CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (FĂRĂ TVA)									97.906
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									1.053

Note:

(0) Costurile unitare indexate, calculate pe baza indicilor de actualizare corespunzatori datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.

(1) Coeficient corecție distanță de transport (vezi tabelul din ANEXA 2).

(2) Coeficient corecție manoperă (vezi tabelul din ANEXA 2).

(3) Costurile unitare de catalog indexate cu indici anuali sunt exprimate în lei/UM și includ TVA de 24%. Deoarece, conform prevederilor noului Cod fiscal, TVA-ul se reduce la 20%, în toate rapoartele de evaluare cu data evaluării după 1 ianuarie 2016, costul de nou total al construcțiilor și al instalațiilor funcționale, ce include 24% TVA, trebuie multiplicat cu raportul 1,20 / 1,24.

Depreciere fizica prin metoda varsta efectiva durata de viata utila

Nr. Crt.	Denumire subsistem	An Eval	An PIF	Cost de nou (lei)	Durata de viata utila (ani)	Uzura fizica liniara anuala (lei)	Cost cu renov / amenajari (lei)	Nr ani echivalent	Varsta		Depreciere	
									crono logica	efectiva	lei	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Calcul fisa evaluare					Catalog 3 Anexa 5	6=4:5	inspectie	8=7:6	9=2-3	10=9-8	11=10x4/5	12=11:4
1	Structura	2023	1999	97.906	60	1.632	0	0	24	24	39.162	40%

Tabel cu propuneri privind duratele de viata utila pe subsisteme

Catalog 3 Anexa 5

Nr. Crt.	Sistem constructiv	Subsistemele unei cladiri													
		Structura		Finisaj		Terasa		Sarpante + invelitori				Instalatii functionale			
		Infrastructura	Suprastructura	Interior	Fata de !	Hidroizol !!	Str. Suport	Tigla	Lindab	Tabla Zn.	Azbo ciment	Tb. Cuta ta	Electrice	Sanitare	Inc / Vent !!!
1	Beton-caramida	100	100	80	60-100!	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60
2	Beton-beton	100	100	70	60-100!	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60
3	Beton-metal	100	100	70	60-101	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60
4	Beton-lemn	100	60	50	50	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60

! - Durate de viata utila a fatadelor: 100 ani pt simlipiatra, placaje marmora, 80 ani placaje placi ceramice, 60 ani finisaje curente cu mortar M50-T, 50 ani - temosistem.

!! - Costul hidroizolatiei aferente teraselor necirculabile reprezinta 28% din costul subsistemului si 22% in cazul teraselor circulabile. Terasa circulabila sau necirculabila a unei cladiri este un subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durata de viata scurta (hidroizolatie) si altul cu durata de viata lunga (betonul de panta, sapa de egalizare, termoizolatie). Deoarece eliminarea infiltratiilor de apa se face prin refacerea hidroizolatiilor, am analizat si determinat cota parte a hidroizolatiei din total subsistemul terase. Acest procent este de 28% pentru terase necirculabile si 22% in cazul teraselor circulabile.

!!! - Durata de viata utila pentru instalatia de incalzire cu convectoradiatoare este de 35 ani, iar pentru instalatia de incalzire cu calorifere din fonta 60 ani.

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice					
An real de PIF=		1999	Sdc =	93,00	mp
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)	Valoare rămasă (1) (Euro)
1	Structura	97.906	40%	58.744	11.894
Total cost de nou fără TVA (Lei)		97.900		58.744	11.894
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		1.053		632	128
Depreciere functionala		15%		8.812	1.784
Depreciere economica (externa)		15%		8.812	1.784
Valoare cost fără TVA (Lei)				41.121	8.326
Total cost fără TVA (Lei/mp)				442	90

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

Abordarea prin cost presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica (din cauze externe).

- deteriorarea fizica _ o forma a deprecierei in care pierderea de valoare sau utilitate deplina a unui activ este atribuita cauzelor fizice, cum sunt uzura fizica si expunerea la diversi factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenti atmosferici, etc.);
- deprecierea functionala _ o forma de depreciere in care pierderea de valoare este datorata unor factori inerenti proprietatii (cauzele pot fi: schimbari in proiect, materiale, procese care fac proprietatea sa devina inadecvata pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de productie mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
- deprecierea economica _ pierderea in valoare sau utilitate a unei proprietati, cauzata de factori exteriori proprietatii (cum ar fi preturi majorate pentru materii prime, manopera sau utilitati fara crestere in pretul produsului, scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatia, etc.).

Rezultatul abordarii prin cost este:

Teren cu suprafata de 4.117 mp, anexa cu suprafata construita de Sc = 93 mp

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea	37166	35.210 €	173.894 lei
<i>din care</i>	<i>teren</i>	<i>26.884 €</i>	<i>132.773 lei</i>

<i>constructii</i>	8.326 €	41.121 lei
--------------------	---------	------------

Valoare obtinuta - abordarea prin cost (CIN) = 35.210 Euro echivalent a 173.894 lei

Abordarea prin piata

Metoda comparatiilor directe

Prin aceasta abordare opinia asupra valorii se formeaza prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, vandute recent sau ofertate pe piata. Premisa importanta a abordarii este ca valoarea subiectului de evaluat este in directa legatura cu preturile proprietatilor comparabile.

Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare), conditiile pietei (timpul) si elementele specifice proprietatii (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

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

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.

In abordarea prin venit evaluatorul analizeaza capacitatea imobiliarilor de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticiparii.

Abordarea prin venit include doua metode de baza:

- capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. (Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare).

- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Cand se foloseste aceasta metoda, evaluatorul trebuie sa utilizeze previziuni ale veniturilor si cheltuielilor din aceasta perioada, precum si valoarea terminala, care apoi sunt convertite in valoare prezenta prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regula, puse la dispozitia evaluatorului de catre client sau pot fi realizate de catre evaluator.

Se intelege deci ca cele doua metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplica in evaluarea proprietatilor imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piete, ideale, in echilibru, sau aflate pe o ramura ascendenta sau descendenta a evolutiei lor, cu un comportament liniar al variatiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplica in evaluarea proprietatilor imobiliare care nu au ajuns la maturitate si/sau aflate pe piete in care schimbarile sunt dese, imprezibile sau greu previzibile, inregistrand salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietatii analizate, s-a considerat adecvata utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Formula de calcul utilizata: **Valoare randament = Venitul net din exploatare / c**

Venitul brut potential (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor si cheltuielilor activului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita capacitate beneficiara, definita prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliara: teren + constructii) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie (capital propriu sau capital Imprumutat pe termen lung). In cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din exploatarea proprietatii, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potential chirias.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare si neoclectarea chiriei cca. 10%*).

Scazand cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE).

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc.).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit in capital se face numai in cazul in care venitul este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Conform studiilor realizate de catre: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank si prezentate in revista "Valoarea oriunde este ea", ratele de capitalizare pentru spatii comerciale in orase secundare se situeaza in intervalul 7,5% si 10,5%, si un grad de neocupare situat intre 10% - 18%.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a selectat o rata de capitalizare de 10%.

Estimarea valorii chiriei. Clasament

Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret de oferta /inchiriere		720 €	1.500 €	754 €	800 €
Suprafata inchiriabila	79,05 mp	800 mp	1.000 mp	377 mp	400 mp
Pret unitar oferta / inchiriere		0,9 €/mp	1,5 €/mp	2,0 €/mp	2,0 €/mp
Tip comparabila negociere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		140 €	150 €	75 €	80 €
Ajustare pentru oferta		-19%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat oferta		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
		0,73	1,35	1,80	1,80

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 sunt conform discutiilor avute cu ofertantii.

Cheltuieli efectuate imediat dupa inchiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Localizare	Golesti, Sat Aldesti str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea	Orlesti, jud Valcea	Rm Valcea, jud Valcea	Rm Valcea, jud Valcea	Rm Valcea, jud Valcea
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Teren pentru parcare	da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Acces, trafic	slab	bun	bun	bun	bun
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-	-	-	-
Stare tehnica constructie	buna	buna	buna	buna	buna
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Finisaje/dotari	inferioare	medii	medii	medii	medii
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-	-	-	-
Utilitati (en.el., apa, canalizare, gaz)	da/da/nu/nu	da/da/nu/nu	da/da/da/nu	da/da/da/da	da/da/da/da
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		0	-	-	-
Numar ajustari pozitive		0	0	0	0
Numar ajustari negative		2	3	3	3
Ajustare totala		-	-	-	-

Comparabile	Chirie	Comparabilitate totală	Ajustare totala
Comparabila 1	0,73	superioara	-
Comparabila 2	1,35	superioara	-
Comparabila 3	1,80	superioara	-
Comparabila 4	1,80	superioara	-

Chiria rezultata in urma analizei este intre **0,73 €/mp** **1,80 €/mp**

In aceste conditii valoarea obtinuta prin aceasta metoda este:

A. Venit brut din inchiriere

Nr. Crt.	Spatiu/ Utilizare	Aria utila (mp)	Chiria (EUR)		
			EUR/mp	EUR/luna	EUR/an
1	Anexa - P	79,05	1,80	142	1.707
Total VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)					1.707

	Grad de neocupare		10%	171
	Total VENIT BRUT EFECTIV (VBE)			1.537
B.	Cheltuieli de exploatare			
	FIXE			EUR/an
	- Impozit pe proprietate		% din valoare constructie	100
	- Asigurare			8
	- Altele (redevente, alte taxe etc)			0
	Total CHELTUIELI FIXE			108
	VARIABLE		%	EUR/an
	- Management		1%	15,37
	- Administrator		2%	30,73
	- Salarii personal intretinere		1%	15,37
	- Utilitati spatii comune		0%	0,00
	- Reparatii-intretinere		3%	46,10
	- Altele		1%	15,37
	Total CHELTUIELI VARIABLE		8,0%	122,94
	Total CHELTUIELI DIN EXPLOATARE			231,18
	Rata cheltuielilor din exploatare	corelata cu cea utilizata in calculul ratei de capitalizare		15%
C.	Venit net din exploatare (VNE)			1.306
D.	Rata de capitalizare (c)			10,0%
E.	Valoare de piata (Abordarea prin venit) (EUR)			13.056
	Cheltuieli de amenajare (daca e cazul) (EUR)			0
	Teren in exces (EUR): S (mp) x Pret unitar (EUR/mp)	3.000,00	x	6,53
				19.590
F.	Valoare de piata la stadiul actual (Abordarea prin venit)		EUR	32.645
G.	Valoare de piata la stadiul actual (Abordarea prin venit)		LEI	161.229

Abordarea prin venit = 32.645 € echivalent a 161.229 lei

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 de 4.117 mp, ANEXA cu suprafata construita de Sc = 118 mp si anexe, situata in Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea, nr. cadastral 37166, inscris in CF 37166

	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
EUR	32.645		35.210
LEI	161.229		173.894
Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin venit	Abordarea prin piata	Abordarea prin cost
ADECVAREA	BUNA	NEAPLICAT	MEDIE
PRECIZIA	FOARTE BUNA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA
CANTITATEA INFORMATIILOR	FOARTE BUNA	NEAPLICAT	BUNA
	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
Ordinea de recomandare este: "Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit", "Abordarea prin cost"			
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN VENIT		
Alocarea valorii pe componente:			
	EUR		LEI
Valoare / Interval de valori reconciliate	32.645		161.229

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 **32.645 Euro**.

Concluzii asupra valorii

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

Teren cu suprafata de 4.117 mp, ANEXA cu suprafata construita de Sc = 118 mp si anexe, situata in Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea, nr. cadastral 37166, inscris in CF 37166

EUR	32.645
LEI	161.229

alocata intre:

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Loc. Golesti, Sat Aldesti, str. Zavoi, nr. 1, judetul Valcea	37166	32.645 €	161.229 lei
<i>din care</i>	<i>teren</i>	26.884 €	132.773 lei
	<i>constructii</i>	5.762 €	28.465 lei

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.

2 8 . 0 8 . 2 0 2 3

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 imparzialitatea;
- 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 imparzialitatea.

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 FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37166 Golesti

Nr. cerere	64787
Ziua	17
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
10018217327



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Aldesti, Str Zavoi, Nr. 1, Jud. Valcea, Punctul "Arie Aldesti"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37166	4.117	Teren neimprejmuț;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37166-C1	Loc. Aldesti, Str Zavoi, Nr. 1, Jud. Valcea, Punctul "Arie Aldesti"	Nr. niveluri:1; An construire:1999; S. construita la sol mp; S. construita desfasurata:93 mp; Anexa, parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64787 / 17/08/2022		
Act Normativ nr. HG 146, din 09/03/2010 emis de Guvernul Romaniei, ANEXA 1 -privind modificarea 1362/2001; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.6095, din 16/08/2022 emis de Primaria comunei Golesti		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GOLESTI , CIF:2541002 <i>OBSERVATII: Domeniu Public</i>	A1
Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr.6106, din 16/08/2022 emis de Primaria comunei Golesti		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GOLESTI , CIF:2541002	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

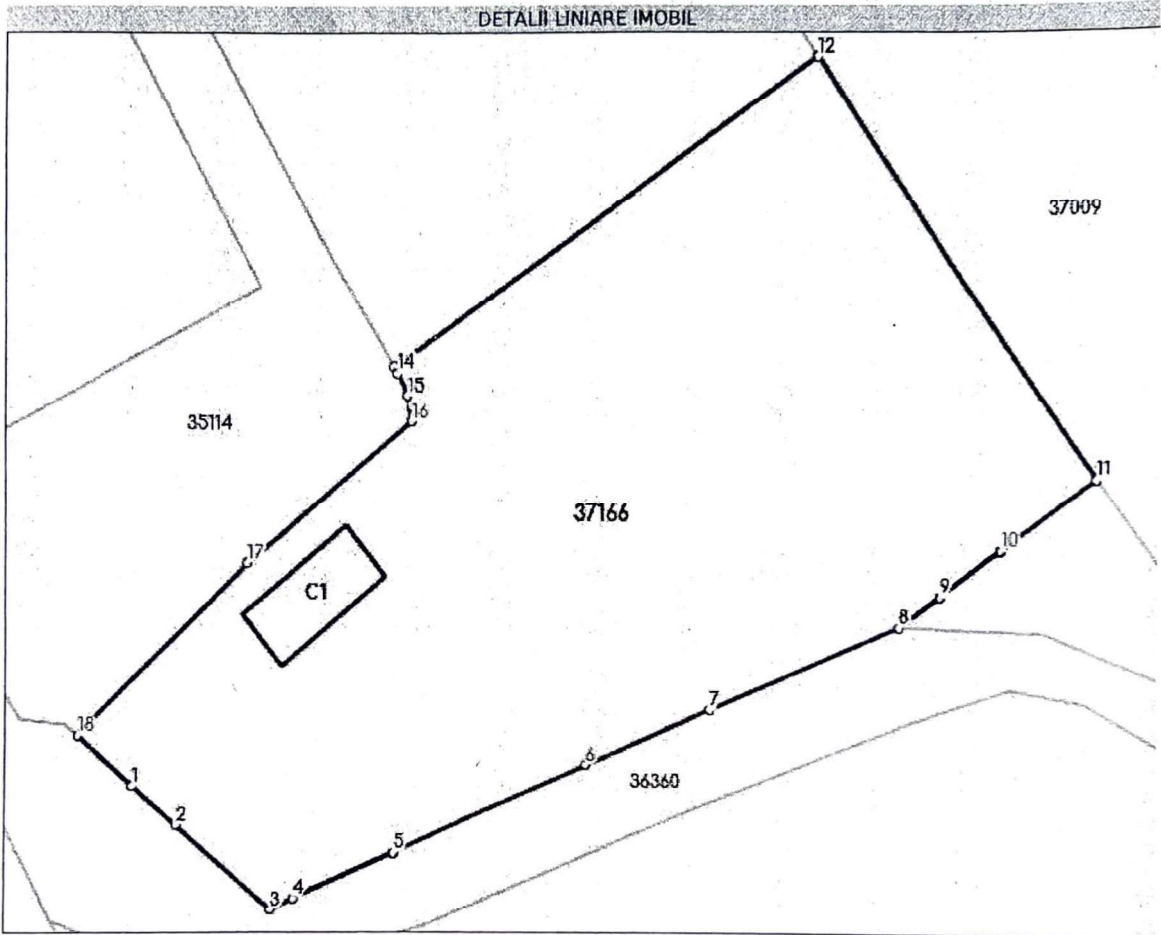
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarclni	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37166	4.117	

* 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	curți construcții	DA	4.117	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37166-C1	construcții anexa	93	Cu acte	An construire:1999; S. construita la sol:93 mp; S. construita desfasurata:93 mp; Anexa, parte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.975
2	3	13.003
3	4	2.63
4	5	11.477

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	22.303
6	7	14.346
7	8	21.155
8	9	5.203
9	10	7.535
10	11	11.736
11	12	49.827
12	13	53.119
13	14	0.732
14	15	2.445
15	16	2.589
16	17	22.166
17	18	24.662
18	1	7.759

** 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 a birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-08-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LAURA-ELENA CEUCA

Digitally signed by Laura-Elena Ceuca
 Ceuca
 Date: 2022.08.19 09:55:11 +03'00'
 (parafa și semnătura)

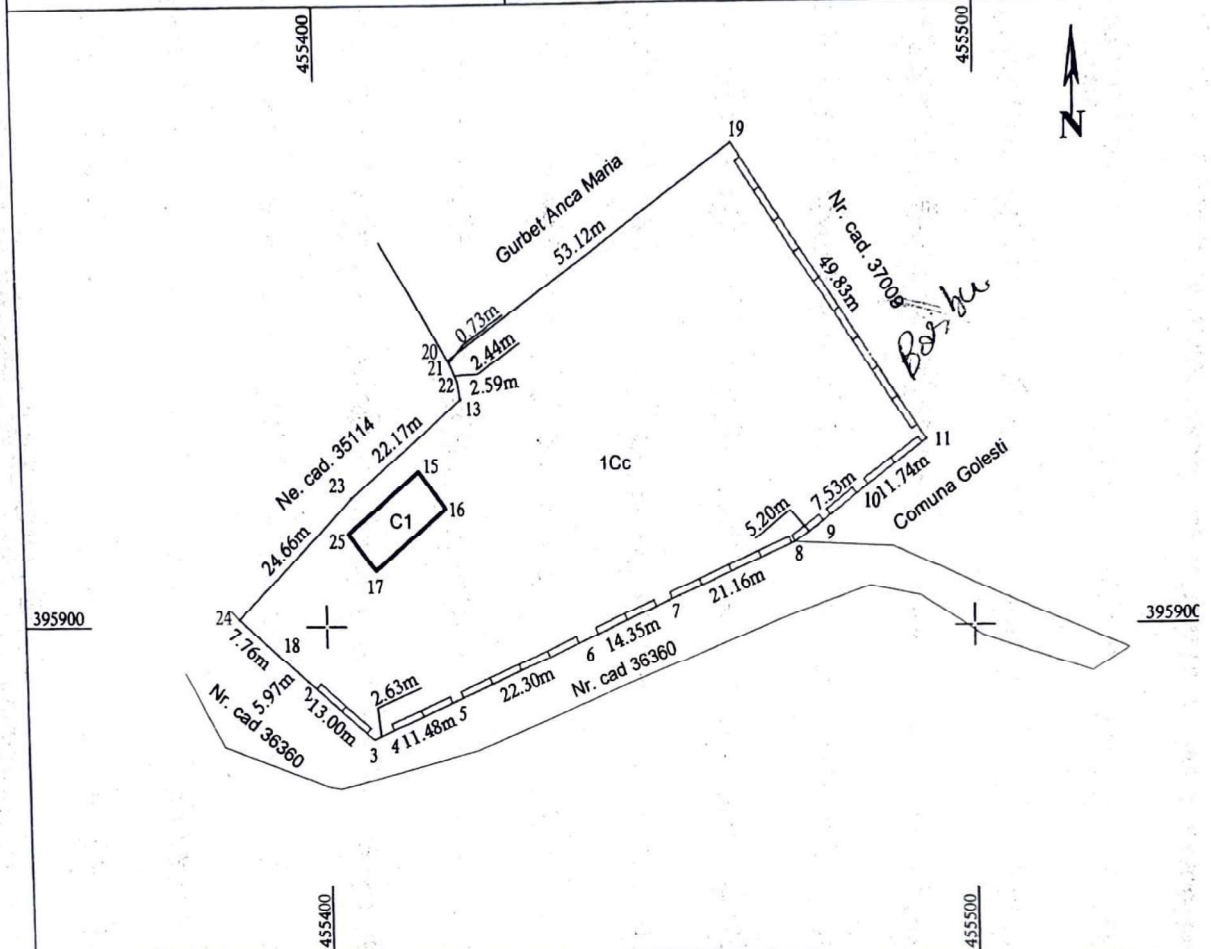
Referent,

 (parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
37166	4117	Loc. Aldesti, Str. Zavoi, nr.1, punctul "Arie Aldesti", Jud. Valcea.
Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Golesti-intravilan	



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	4117	Teren imprejmuit cu gard de beton pct. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-19, in rest neimprejmuit.
Total		4117	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
C1	CA	93	Anexa, parter, edificata in 1999, suprafata construita desfasurata=93mp
Total		93	

Suprafata totala masurata a imobilului= 4117mp
Suprafata din act = mp

Executant: Deaconu Catalin

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

Personala fizica autorizata de ANCP si autorizata la nivel de cadastral, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
"Categorie B"

Digitally signed by
DEACONU CATALIN
Date: 2022.08.17

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

Semnatura si stampila 64787/17.08.2022

Data:

Semnat digital de
Boqdan-Vasile Berbece

DOMENIUL PUBLIC

2012

www.program-legislativ.ro

HOTARARE GUVERN 146/2010

Vigoare

Emitent: Guvern

Domenii: Administrare judete municipii orase comune

M.O. 151/2010

Hotarare pentru 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 din judetul Valcea

Of.Nr. ~~151~~ din 9 martie 2010

HOTARARE NR. 146

pentru 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 din judetul Valcea

In temeiul art. 108 din Constitutia Romaniei, republicata, si al art. 21 alin. 3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare,

Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

Art. I. - Hotararea Guvernului nr. 1.362/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Valcea, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Valcea, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 281 si 281 bis din 25 aprilie 2002, cu modificarile si completarile ulterioare, se modifica si se completeaza dupa cum urmeaza:

1. La anexa nr. 35 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Golesti”, la sectiunea I „Bunuri imobile”, dupa pozitia nr. 131 se introduc douasprezece noi pozitii, pozitile nr. 132-143, conform anexei nr. 1.

2. La anexa nr. 39 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Lalosu”, la sectiunea I „Bunuri imobile”, dupa pozitia nr. 198 se introduce o noua pozitie, pozitia nr. 199, conform anexei nr. 2.

3. Anexa nr. 41 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Lapusata” se modifica si se inlocuieste cu anexa nr. 3.

4. La anexa nr. 68 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Scundu”, la sectiunea I „Bunuri imobile”, dupa pozitia nr. 130 se introduc cinci noi pozitii, pozitile nr. 131-135, conform anexei nr. 4.

5. La anexa nr. 74 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Stroesti”, la sectiunea I „Bunuri imobile”:

a) la pozitia nr. 103, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „Centru social pentru persoane cu nevoi speciale”;

b) dupa pozitia nr. 242 se introduce o noua pozitie, pozitia nr. 243, conform anexei nr. 5.

6. La anexa nr. 79 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Tetoiu”, la sectiunea I „Bunuri imobile”:

a) se abroga pozitile nr. 186, 210, 217, 235, 252, 253;

b) la pozitia nr. 185, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „Str. Bisericii Adormirea Maicii Domnului”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 720 m, latime = 6 m, pietruit cu sant pe 500 m; Adresa: comuna Tetoiu, satele Tepesti si Maneasa, din D.J. 676 - punctul Mateescu Alexandru pana in D.J. 676-G punctul Solomon Stefan-Moraru”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 1.296 lei”;

- la pozitia nr. 187, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „str. Profesor Dumitru Mitrana”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 850 m, latime = 6 m, pietruit si pamant cu sant pe 450 m; Adresa: comuna Tetoiu, satele Tepesti si Popesti, din D.J. 676, punctul Voicu pana in D.J. 676G punctul Mateescu Maria”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 11.530 lei”;
- la pozitia nr. 218, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „str. Atanasie Pop Martian”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 730 m, latime = 6 m, covor bituminos pe 400 m, pietruit pe 330 m cu sant pe 550 m; Adresa: comuna Tetoiu, satele Tepesti si Popesti, din D.J. 676 - punctul Raducan Constantin pana in D.J. 676-G punctul Manda Ion”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 1.314 lei”;
- la pozitia nr. 221, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „Drum vicinal Catun Badesti”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 1.850 m, latime = 6 m, pietruit si pamant cu sant pe 750 m; Adresa: comuna Tetoiu, satul Baroiu, din D.J. 676 - punctul Biserica pana in D.J. 676 punctul Stefanescu”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 3.330 lei”;
- la pozitia nr. 229, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „str. invatator Alexandru Ionescu”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 1.600 m, latime = 6 m, pietruit si pamant cu sant pe 750 m; Adresa: comuna Tetoiu, satul Baroiu, din D.J. 676 - punctul Draganescu pana in D.J. 676 punctul Ancuta”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 2.880 lei”;
- la pozitia nr. 258, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „Drum vicinal Catun Lunca”, coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: Lungime = 2.730 m, latime = 6 m, pietruit si pamant cu sant pe 1.400 m; Adresa: comuna Tetoiu, satul Nenciulesti, din D.J. 676 - punctul Crapatureanu pana in D.J. 676 punctul Liu”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 4.919 lei”;
- la pozitia nr. 264, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „str. Capitan Constantin Crapatureanu”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 730 m, latime = 6 m, pietruit si pamant cu sant; Adresa: comuna Tetoiu, satele Tepesti si Popesti, din D.J. 676 - punctul S.M.A. pana in D.J. 676-G punctul Ilie Mihai”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 1.080 lei”;
- la pozitia nr. 274, coloana 3 va avea urmatorul cuprins: „str. Campeni”; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: lungime = 850 m, latime = 6 m, pietruit cu sant; Adresa: comuna Tetoiu, satul Tetoiu, din D.J. 676 - punctul Tanislav pana in D.J. 676-G punctul Calugarita”; coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „Valoare de inventar: 1.530 lei”.7. La anexa nr. 80 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Tomsani, judetul Valcea”, la sectiunea I „Bunuri imobile”:
- la pozitia nr. 20, coloana 4 va avea urmatorul cuprins: „Tehnice: S = 11.003 mp; Vecini: Constantinescu Steliana, Smedescu Steliana, Smedescu Cecilia, mostenitor Manea Nicolae, Mihaila Nicolae, HIDROELECTRICA - S.A.”, coloana 6 va avea urmatorul cuprins: „13.202 lei”.8. La anexa nr. 87 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Diculesti”:
- la sectiunea I „Bunuri imobile”, dupa pozitia nr. 152 se introduc trei noi pozitii, pozitiiile nr. 153-155, conform anexei nr. 6.
- Art.II.** - Anexele nr. 1-6 fac parte integranta din prezenta hotarare.

PRIM-MINISTRU
EMIL BOC

Contrasemneaza:
Ministrul administratiei si internelor,
Vasile Blaga

Bucuresti, 23 februarie 2010.
Nr. 146.

COMPLETARI
la inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Golesti
Sectiunea I - BUNURI IMOBILE

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Valoare de inventar	Situatia juridica
1	2	3	4	5	6	7
132.	✓	STR Drum satesc „Valea Caselor” Prușcior	Tehnice: L = 500 m, l = 4 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, DN 73 C peste Paraul Samnic in partea de est	1910	40.000,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
133.	✓	STR Drum satesc „Mosor-Costin” Tinerțiu	Tehnice: L = 992 m, l = 6 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Valea Caselor” pana in DN 7	1910	119.040,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
134.	✓	STR Drum satesc „Ropina” Soareni	Tehnice: L = 160 m, l = 4 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Valea Caselor” pana la resedinta lui Ropina Dumitru	1910	12.800,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
135.	✓	STR Drum satesc „Preoteasa” Mădăria	Tehnice: L = 110 m, l = 3,6 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Valea Caselor” pana la resedinta lui Preoteasa Dumitru	1910	7.920,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
136.	✓	STR Drum satesc „I.C. Bratianu” Tinerțiu	Tehnice: L = 200 m, l = 3,5 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din DN 7 pana in DN 7	1910	14.000,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
137.	✓	STR Drum satesc „Gh. Costin” Prușcior	Tehnice: L = 151 m, l = 3,60 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Mosor-Costin” pana la resedinta lui Gheorghe Costin	1910	10.872,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
138.	✓	STR Drum satesc „Costin - Ghigu” Mădăria	Tehnice: L = 1.110 m, l = 4 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din DN 7 (intersectia cu drumul satesc Gh. Costin pana in DN 7 - Casa Olteneasca)	1910	88.800,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
139.	✓	STR Drum satesc „La Gater” Valea Caselor	Tehnice: L = 202 m, l = 4,00 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din DN 7 pana la resedinta lui Calciu Nicolae	1910	16.160,00	Domeniul public al comunei Golesti potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
140.	✓	STR Drum satesc „La Toi” Tinerțiu	Tehnice: L = 106 m, l = 4,40 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Costin-Ghigu” pana la resedinta lui Toi Gheorghe	1910	9.328,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
141.	✓	STR Drum satesc „Ceausescu” Soareni	Tehnice: L = 150 m, l = 6,00 m Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Costin-Ghigu” pana la resedinta lui Ceausescu Gheorghe	1910	18.000,00	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
			Tehnice: L = 140 m, l = 3.50 m			Domeniul public al

2.	SR Drum satesc „Dicu” PAGNICOR	Descript: nepietruit Adresa: comuna Golesti, din drumul satesc „Costin-Ghigu” pana la resedinta lui Dicu Gheorghe	1910	9.800,00	comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008
13.	Teren „Arie Aldesti”	Tehnice: S = 6.256 mp Descript: pasune - 6.256 mp Adresa: intravilanul satului Aldesti, comuna Golesti	1950	482.337,60	Domeniul public al comunei Golesti, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 39/2008

ANEXA Nr. 2

COMPLETARI

la inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Lalosu
Sectiunea I - BUNURI IMOBILE

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Valoare de inventar	Situatia juridica
1	2	3	4	5	6	7
199.		Izlaz comunal	Tehnice: S = 2.500 mp, L = 50 m, l = 50 m Adresa: comuna Lalosu Vecini: S - izlaz comunal, N - izlaz comunal, E - drum vicinal Clocotici, V - izlaz comunal	1962	1.000,00	Domeniul public al comunei Lalosu, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 16/2009

ANEXA Nr. 3

INVENTARUL

bunurilor care apartin domeniului public al comunei Lapusata
Sectiunea I - BUNURI IMOBILE

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Valoare de inventar	Situatia juridica
1	2	3	4	5	6	7
1.		Teren	Tehnice: teren aferent primariei, cu suprafata de 1.353 mp Adresa: comuna Lapusata, satul Sarulesti Vecini: E - DJ, S - DJ, V - DJ, N - Voinescu Iulian	1959	650,00	Domeniul public al comunei Lapusata, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 4/2009
2.		Teren	Tehnice: teren camin cultural, cu suprafata de 3.833,25 mp Adresa: comuna Lapusata Vecini: E - Matei, V - DJ, N - Ivanescu, S - Iliescu	1962	1.800,00	Domeniul public al comunei Lapusata, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 4/2009
3.		Teren Sarulesti	Tehnice: teren dispensar uman, cu suprafata de 500 mp Adresa: comuna Lapusata, satul Sarulesti Vecini: N - Mazilu, S - Sc. veche, E - DJ, V - Mazilu	1980	300,00	Domeniul public al comunei Lapusata, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 4/2009
4.		Teren Sarulesti	Tehnice: teren Scoala de 8 ani, cu suprafata de 5.084 mp Adresa: comuna Lapusata, satul Sarulesti Vecini: E - DJ 676, V - Taramoiu. N	1960	2.500,00	Domeniul public al comunei Lapusata, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 4/2009



ROMANIA
JUDETUL VALCEA
PRIMARIA GOLEȘTI
Tel/fax 0350421885/0350421886
NR.7243 /01.08.2023



Adeverinta,

Prin prezenta se adeverează ca terenul cu nr. cad. 37166 are :


- **REGIMUL JURIDIC:**
 - Teren situat în: intravilan
 - Proprietar: domeniul public - **Comuna Golesti.**
- **REGIMUL ECONOMIC:**
 - Categoria de folosință: curții construcții.
 - Reglementări P.U.G.: zone locuințe și funcții complementare.
 - Reglementări fiscale: -;
- **REGIMUL TEHNIC:**
 - P.O.T.- max. 35%
 - C.U.T.- max 1

Nu este afectat de rețeaua de curent.


Prof. Mitache Constantin Adrian



Secretar General,
Jr. Dinca Nicusor



Responsabil Urbanism
Ing. Paun Ionut Valentin





Anexa nr. 2 la HCL nr. 64/24.10.2023

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea închirieri prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 4.117 mp mp, situat în pct. "Arie Aldești", situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești

- I. Caiet de sarcini
- II. Fișa de date a procedurii
- III. Contract cadru
- IV. Formulare și modele de documente
 - Cerere de înscriere
 - Declarație pe proprie răspundere

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL :

Comuna Golești, cu sediul în comuna Golești, sat Popești, nr. 182, județul Vâlcea, CUI 2541002, tel. 0350421885, e-mail: golesti@vl.e-adm.ro, reprezentată legal prin primar prof. Mitrache Constantin Adrian, în conformitate cu:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Organizează licitație publică pentru închirierea terenului în suprafață de 4.117 m pct. "Arie Aldești", situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea.

Terenul prezentat în planul de amplasament anexat, este propus pentru închiriere pentru aducerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin încasarea chiriei.

I. CAIET DE SARCINI
privind aprobarea închirieri prin licitație publică a unui teren în
suprafață totală de 4.117 mp mp, situat în pct. "Arie Aldești", situat în
comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte
Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești

DISPOZIȚII GENERALE

(1) Prezentul caiet de sarcini constituie anexa la Contractul de închiriere pentru teren în suprafață totală de 4.117 mp pct. "Arie Aldești", aflat în domeniul public al Comunei Golești.

(2) Închirierea terenului se face prin licitație publică, cu ofertă în plic închis.

CAPITOLUL I
OBIECTUL ÎNCHIRIERII

(1) Se supune licitației publice în vederea închirierii unui teren în suprafață totală de 4.117 mp, situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, în punctul "Arie Aldești", județul Vâlcea, înscris în cartea funciară cu nr. 37166.

(2) Terenul prezentat anterior, ce urmează a fi închiriat, va fi utilizat de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, în schimbul chiriei prevăzute la capitolul III.

(3) Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea desfășurării activității vor fi suportate de către locatar.

(4) Predare și primirea terenului se va face în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției.

(5) La încetarea contractului din orice cauză, terenul revine locatorului liber de sarcini și în starea în care a fost inițial. Predarea terenului către locatar se face pe bază de proces verbal de predare-primire.

(6) La încetarea contractului amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatorului, cu excepția celor dobândite cu act autentic.

(7) Locatarului i se interzice subînchirierea bunului închiriat.

(8) Se vor respecta condițiile impuse pentru desfășurarea activității prestate conform legislației în vigoare.

(9) Terenul se va exploata în condiții de bună credință și în conformitate cu legislația în vigoare, fără a aduce atingere vreunui drept al locatorului și vecinilor terenului.

CAPITOLUL II
DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Durata de închirierii terenului este de 5 (cinci) ani, începând cu data semnării contractului de închiriere.

(2) Durata închirierii poate fi prelungită cu acordul părților cu cel mult jumătate din perioada menționată la alin. (1).

CAPITOLUL III
ELEMENTE DE PREȚ

(1) Prețul minim pentru închirierea terenului în suprafață de 4.117 mp este de 0,13 lei/mp/lună, respectiv 537 lei/lună (6.444 lei/ani), cu destinația de desfășurarea unor activități economice, situat în comuna Golești sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, situat în punctul "Arie Aldești", județul Vâlcea, conform raportului de evaluare întocmit de S.C. MIREVAL S.R.L. – evaluator autorizat EPI – Oltei Cristian – membru titular ANEVAR.

(2) Chiria se datorează de la data închirierii contractului de închiriere.

(3) Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestrial, având ca termen de plată ultima zi a trimestrului în curs.

(4) Pentru neplata la termen a chiriei, se datorează penalități de întârziere calculate conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, ce se vor stabili în contract la 0,1%/zi de întârziere.

(5) Neplata în termen a două tranșe trimestriale consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea terenului.

CAPITOLUL IV

ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina sa de internet.

(2) 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 închiriat;

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 plată 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.

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

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport electronic.

Astfel, autoritatea contractantă, care este Comuna Golești optează pentru varianta b) de mai sus.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Pretul stabilit pentru obținerea documentației de atribuire/caietului de sarcini este de 500 lei.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

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

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

CAPITOLUL V

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, original și copie, fiecare plic va conține un plic exterior și un plic interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, denumirea / numele ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia.

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

Fișa cu informații privind ofertantul va conține:

- > denumire, sediu, formă juridică;
- > domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- > dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- > numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație.

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere dată în fața secretarului general al Primăriei Comunei Golești sau declarație autentificată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile Cap. VII pct. 2 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul;

- împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- act constitutiv statut, după caz – copie conform cu originalul-pentru persoane juridice;

- certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul-pentru persoane juridice

- autorizatie de functionare, după caz – copie conform cu originalul

- pentru persoane fizice autorizate ;

- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca societatea nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment- pentru persoane juridice;

- declarație pe propria răspundere privind desfășurarea de activități economice.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului, după caz;
 - cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.
- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini 500 lei (chitanța), **taxa de participare 500 lei** (chitanța) și garanția de participare (echivalentul a 2 chirii lunare, (chitanța)).
- c) Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.
- Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.
- (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 și va conține:
- Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- (6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în lei/mp/lună în funcție de care se va calcula chiria lunară/anuală, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat prin Hotărârea Consiliului Local.
- (9) Oferta are caracter obligatoriu, pe o durata de cel puțin 90 de zile de la depunerea ei la sediul autorității contractante.
- (10) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (11) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (12) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (13) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (14) Contravaloarea documentației de licitație este:
- **Caiet de sarcini (500 lei)**
 - **Taxa de participare 500 lei**
 - Garanție de participare (echivalentul a 2 chirii lunare).
- (15) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (16) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (17) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, 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. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (18) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport.

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

(20) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

CAPITOLUL VI COMISIA DE EVALUARE

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Dispozițiile art. 317 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, se aplică în mod corespunzător.

CAPITOLUL VII PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană autorizată să desfășoare activități de comerț, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a achitat taxa de participare, contravaloarea caietului de sarcini și garanția de participare;

b) a depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în termenul prevăzut în Documentația de atribuire;

c) și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, taxelor, și a contribuțiilor către bugetul de stat și bugetele locale;

d) nu este în stare de faliment ori lichidare, sau insolvență.

(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.

CAPITOLUL VIII DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

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

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

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP V - Reguli privind oferta alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la CAP V - Reguli privind oferta alin. (2)-(5). În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, 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. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile stabilite la art. 340 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

- pentru criteriul cel mai mare nivel al chiriei

Punctajul pentru factorul de evaluare “**cel mai mare nivel al chiriei**” - **maxim 40 de puncte**, oferit peste prețul minim solicitat pentru chirie – lei/mp/lună, se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor peste prețul de pornire se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare (40 de puncte)

b) pentru alt preț prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel: $P(n) = \frac{\text{Pret}(n)}{\text{Preț maxim oferit}(n)}$ x punctajul maxim alocat (40 de puncte): preț maxim oferit (n), unde:

$P(n)$ = punctajul ofertei (n)

Preț (n) = prețul ofertei (n)

Preț maxim oferit = cel mai mare preț oferit de ofertanți.

- pentru criteriul capacitatea economico-financiară a ofertanților

Punctajul pentru factorul de evaluare “**capacitatea economico-financiară a ofertanților**” - **maxim 30 de puncte**” se acordă astfel:

- ofertantul trebuie să facă dovada că dispune de resurse financiare reale, negrevate de datorii sau linii de credit pentru achitarea chiriei de minim 1 an - se acordă punctajul maxim 30 de puncte (extras de cont bancar);

- pentru ofertantul care nu face dovada că dispune de resurse financiare reale, negrevate de datorii sau linii de credit pentru achitarea chiriei de minim 1 an, dar nu mai puțin de 6 luni, se calculează astfel:

$P(n) = (\text{valoare mai mică} \times \text{punctajul maxim acordat}) : \text{la venitul cel mai mare.}$

$P(n) = \text{punctajul ofertei}$

- pentru criteriul protecția mediului înconjurător

Punctajul pentru factorul de evaluare "**protecția mediului înconjurător**"- **maxim 20 puncte** se acordă astfel:

În cadrul ofertei, cu privire colectarea selectivă a deșeurilor:

1) implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor.

Se va dovedi printr-o ofertă cu un operator autorizat în preluarea selectivă a deșeurilor sau contract de salubritate, după caz:

- deșeuri rezultate din activitate (material textil, de marochinărie, etc.)
- plastic/metal
- hârtie/carton
- sticlă
- deșeuri reziduale/amestecate/menajere.

Se va stabili în contract: obligatoriu de implementat în termen de 40 de zile de la data încheierii contractului în cazul în care nu există contract de salubritate.

- pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat

Punctajul pentru factorul de evaluare "**condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**" - maxim 10 puncte, se acordă astfel:

- participantul la licitație va face dovada desfășurării activității economice sau dovada că va desfășura activității economice pe o perioadă minimă de 1 an – 10 puncte;

- în cazul în care nu se face dovada desfășurării de activități economice sau dovada că va desfășura activității economice pe o perioadă minimă de 1 an, nu se punctează acest criteriu pentru respectivul ofertant.

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

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anunțul de atribuire 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) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP.V REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1) - (12).

CAPITOLUL IX

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) În cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

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

prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ (3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL X

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea – primirea bunului se face prin proces – verbal în termen de maxim 5 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

CAPITOLUL XII

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(2) 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 doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

CAPITOLUL XIII

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile locatarului

(1) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul care face obiectul închirierii, potrivit naturii lor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.
Drepturile locatorului

(3) Locatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație în cuantum de două chirii lunare respectiv $537 \times 2 = 1074$ lei.

(4) În urma adjudecării licitației, ofertantul desemnat câștigător, **va constitui garanție de bună execuție în cuantumul a 2 chirii lunare/lot în termen de 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului.** Garanția de participare la licitație, va fi restituită la cererea scrisă a locatarului după constituirea garanției de bună execuție. Suma nu se restituie în cazul în care locatarul renunță în tot sau în parte la contractul de închiriere încheiat. În baza solicitărilor scrise, locatorul va returna numai garanția de participare la licitație celorlalți ofertanți, declarați necâștigători. Sumele reprezentând garanții nu sunt purtatoare de dobânzi pe perioada care se afla la dispoziția locatorului.

(5) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(6) În cazul prelungirii duratei închirierii locatorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local.

(7) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(8) Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care locatarul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către locatar a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.

(9) Locatorul are dreptul să emită pretenții asupra garanției de bună execuție, în situația în care locatarul produce daune terenului precum și pentru acoperirea unor restanțe cu chiria sau alte sume datorate de către locatar în temeiul contractului de închiriere încheiat conform prezentului caiet de sarcini.

(10) Garanția de buna execuție se restituie în termen de 30 zile de la eliberarea amplasamentului la solicitarea locatarului, dacă nu a fost utilizată de către locatar pentru repararea daunelor produse de către locatar sau acoperirea unor sume restante conform contract.

CAPITOLUL XIV OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile locatarului

(1) Să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. VIII alin. (23).

(2) Să folosească terenul numai pentru destinația prevăzută la CAP.I alin. (2).

(3) Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a activității.

(4) Să restituie locatarului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate spațiul liber de sarcini.

(5) Să notifice în scris locatorul ori de câte ori constată existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(6) Să plătească pe toată durata închirierii chiria și taxa pe teren datorate bugetului local.

(7) Să asigure curățenia corespunzătoare a terenului.

(8) Să execute pe cheltuiala sa la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale care îi incumbă, în vederea menținerii terenului închiriat în condiții normale de funcționare.

Obligațiile locatarului

(1) Să întocmească și să semneze contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la CAP. VIII alin. (23)

(2) Să pună la dispoziția locatarului terenul, pe bază de proces verbal de predare - primire în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

(3) Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

(4) Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise.

Pentru perioada în care sumele constituite cu titlu de garanție se află la dispoziția locatorului, nu se calculează dobânzi.

CAPITOLUL XV

MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

(2) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către locatar, cu preaviz de 30 zile adresat locatorului de a elibera terenului;

c) prin acordul părților;

d) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar ca urmare a imposibilității exploatării bunului, cu un preaviz de 30 zile;

e) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea spațiului după această dată locatorul va calcula despăgubiri ca taxă de folosință, în cuantumul chiriei, până la data predării efective a spațiului prin proces verbal de predare primire.

3) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului locatorului,

b) a subînchiriat în tot sau în parte spațiul fără obținerea acordului locatorului;

c) a cedat folosința spațiului unor terți;

d) a folosit spațiul împreună cu terți (prin subînchiriere, asociere pentru exploatare, etc.) fără acordul scris al locatorului terenului;

e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive. Această situație de încetare a contractului conduce la eliberarea spațiului.

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatorului și fără intervenția instanței de judecată;

CAPITOLUL XVI

RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU ȘI PSI

(1) Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu, paza obiectivului și cele privind P.S.I pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL XVII SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

(1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente teritorial și material.

CAPITOLUL XVIII DISPOZIȚII FINALE

(1) În caz de renunțare după adjudecarea licitației, locatarul pierde garanția de participare la licitație, iar locatorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

(3) Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea și funcționarea spațiului cad în sarcina locatarului.

(4) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de bransare îl privesc pe locatar.

(5) Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, contra cost.

(6) Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

(7) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată, respectiv ordinul de plată și extras de cont vizat de bancă, a taxei și a garanției de participare la licitație.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat al statului și față de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentația de licitație, a taxei de participare și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- a) au debite față de bugetul local al Comunei Golești sau ANAF;
- b) sunt în litigii cu Comuna Golești;

(8) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Comuna Golești.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

(9) Licitația va avea loc la sediul Comunei Golești conform anunțului de publicitate.

FIȘA DE DATE A ÎNCHIRIERII privind închirierea prin licitație publică a unui de teren în suprafață totală de 4.117 mp mp, situat în pct. "Arie Aledști", Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești

SECȚIUNEA I - INTRODUCERE

A.1.1. Date de identificare proprietar și organizator :

Proprietar: COMUNA GOLEȘTI
Organizatorul procedurii: COMUNA GOLEȘTI
Adresa: Comuna GOLEȘTI, sat Popești, nr. 44, str. Principală, județul Vâlcea, telefon 0350421885

A.1.2. Obiectul procedurii de licitație publică:

Obiectul procedurii îl constituie închirierea **unui de teren în suprafața totală de 4.117 mp, situat în pct. "Arie Aldești", Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești**, pentru activități comerciale, situate în comuna Golești, satul Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea.

DESCRIERE:

Terenul supus licitației este situat pe raza comunei Golești și este proprietatea publică a Comunei Golești, situat în comuna Golești, satul Aldești, str. Zăvoi, nr. județul Vâlcea, fiind înscris în:

- Cartea Funciară nr. 37166;
- Poziția nr. 113 din anexa nr. 1 la HG nr. 1362/2001 privind Inventarul domeniului public al Comunei Golești, completată prin H.G. nr. 146/2010.

Suprafața totală de închiriat 4.117 mp;

A.1.3. Dreptul de proprietate

Terenul este în proprietatea publică a Comunei Golești, nu este pus sub sechestru fiind liber de sarcini..

A.1.4. Tipul de procedură aplicată: Licitație publică cu ofertă în plic închis.

A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii:

OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ

Legea nr. 287/2009 privin Codul Civil art. 1777 și următoarele.

A.1.6. Prețul minim de ofertare este de 0,13 lei/mp/lună, respectiv 537 lei/lună, a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr. 160/04.09.2023 prin care s-a aprobat tariful de pornire la licitație, pentru închirierea terenului cu destinația propusă, aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Golești.

A.1.7. Condiții de participare la procedură: participarea la procedura de licitație publică este permisă persoanelor fizice și juridice, care desfășoară activități economice, române sau străine, și care îndeplinesc următoarele condiții:

- au achitat taxa de participare, contravaloarea caiet de sarcini și garanția de participare;

- au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în termenul prevăzut în Documentația de atribuire;

- și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat și bugetele locale;

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, sau insolvență.

Ofertantii care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

A.1.8. Participarea la procedura de licitație publică

Numărul de participanți este nelimitat.

Licitatia se va desfășura doar în situația în care sunt cel puțin două oferte valabile depuse.

A.1.9. Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, sediul Comunei Golești, sat Popești, str. Principală, nr.44, în două plicuri sigilate, original și copie, fiecare plic va conține un plic exterior și un plic interior,

care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, denumirea / numele ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia.

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

Fișa cu informații privind ofertantul va conține:

- > denumire, sediu, formă juridică;
- > domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- > dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- > numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație.

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere dată în fața secretarului general al Primăriei Comunei Golești sau declarație autentificată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile Cap. VII pct. 2 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul;

- împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- act constitutiv statut, după caz – copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;

- certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul- pentru persoane juridice

- autorizatie de functionare, după caz – copie conform cu originalul

- pentru persoane fizice autorizate ;

- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii comerciale din care sa rezulte ca societatea nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment- pentru persoane juridice;

- declarație pe propria raspundere privind desfășurarea de activități economice.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului, după caz;

- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia **caietului de sarcini 500 lei** (chitanța), **taxa de participare 500 lei** (chitanța) și garanția de participare (echivalentul a 2 chirii lunare, respectiv **1.074 lei** (chitanța)).

d) Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

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

Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în lei/mp/lună în funcție de care se va calcula chiria lunară/anuală, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat prin Hotărârea Consiliului Local.

Oferta are caracter obligatoriu, pe o durata de cel puțin 90 de zile de la depunerea ei la sediul autorității contractante.

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

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

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

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

Contravaloarea documentației de licitație este:

- **Caiet de sarcini (500 lei)**
- **Taxa de participare 500 lei**
- **Garanție de participare (echivalentul a 2 chirii lunare, respectiv 1.074 lei).**

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, 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. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

A.1.10. Taxa de participare și garanția de participare

Taxa de participare, în sumă de **500 lei**, reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la deschidere oferte, au câștigat sau nu licitația).

Garanția de participare la licitație este de 2 chirii lunare **1.074 lei** și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului.

Garanția de participare se depune prin virament bancar în contul **RO61TREZ6715006XXX003918 deschis la Trezoreria Rm. Vâlcea** sau la casieria primăriei.

Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației, la cererea acestora.

Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de închiriere în termen de maxim 40 de zile de la comunicarea atribuirii contractului.

A. 1.11. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la valoarea de 500 lei care trebuie achiziționat de către potențialul locatar.

SECȚIUNEA II - DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Licitația se organizează de către comisia de evaluare numită prin dispoziția primarului.

B.1. Desfășurarea licitație publice

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în sala de ședințe a comunei Golești.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP. V. Reguli privind oferta - alin. 2-5.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de la aliniatul precedent. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au

fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alineatul precedent către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, 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.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, raport care se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la CAP. VIII alin. 16.

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

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

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 341 alin. 23 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ . Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese de către partea în culpă.

ÎNTOCMIT
Consilier achizitii publice,
Vladu Florentina

CERERE DE ÎNSCRIERE

LA LICITAȚIE PUBLICĂ PRIVIND inchirierea prin licitație publică a unui de teren în suprafața totală de 4.117 mp, situat în pct. "Arie Aldești", situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, Carte Funciară nr. 37166, ce aparține domeniului public al comunei Golești

1. Persoane fizice

Subsemnatul, în calitate de solicitant, cu domiciliul în județul, localitate....., strada....., nr. , bl....., sc, ap, cod postal, CNP, tel....., fax,

2. Persoane juridice

Subsemnatul reprezentantul legal al societății..... cu sediul în județul localitatea....., str..... nr....., bl....., sc, ap....., cod postal,CUI....., tel....., fax....., e-mail, J: J , CIF: RO , 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.)

Dinprivind organizarea procedurii - Licitație publică (zi/lună/ an) (tipul procedurii de licitație)

Pentru închirierea **unui teren în suprafața totală de 4.117 mp, situat în pct. "Arie Aldești", Carte Funciară nr. 37166.**

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

Solicităm înscrierea la licitația publică privind inchirierea **unui teren în suprafața totală de 4.117 mp, situat în pct. "Arie Aldești", Carte Funciară nr. 37166.**

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).....

Data Semnătura

(semnătura autorizată)

DECLARAȚIE DE CONȘIȚĂMÂNT 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 Primăria comunei 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
OPERATOR ECONOMIC/PERSOANA FIZICA

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA
PROCEDURA**

1. Subsemnatul, reprezentant imputernicit al
.....

(denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub
sanctiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura pentru atribuirea
contractului de închiriere
..... (se
menționează procedura), având ca obiect

(denumirea serviciului), la data de

(zi/lună/an), organizată de

(denumirea autorității contractante), particip și depun ofertă:

în nume propriu;

ca asociat în cadrul asociației
.....;

ca subcontractant al

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că:_____

nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici;_____

sunt membru in grupul sau rețeaua a cărei listă cu date de recunoastere o prezint în anexă.

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări in prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică sau, in cazul in care vom fi desemnați castigători, pe parcursul derulării contractului de achizitie publică.

4. De asemenea, declar că informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, in scopul verificării si confirmării declarațiilor, situațiilor si documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare in scopul verificării datelor din prezenta declarație.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice institutie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informatii reprezentanților autorizați ai

..... (denumirea si adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic si financiar in legătură cu activitatea noastră.

Operator economic

.....

(semnătură autorizată)

Notă: Se va introduce in plicul exterior

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul/reprezentant
împuternicit

al/.....

.....

(datele de identificare ale ofertantului)

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu avem debite față de bugetul statului, bugetul local sau față de Consiliul Local al comunei Golești și că nu suntem în litigiu cu această autoritate.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că organizatorul licitației are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării documentelor care însoțesc cererea de înscriere la licitație, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice, să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Consiliului Local Golești cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Prezenta declarație este valabilă până la data încheierii contractului de închiriere rezultat ca urmare a aplicării procedurii de licitație publică, organizată de către Consiliul Local al comunei Golești.

Cu stimă,

Data completării.....

Ofertant,

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către.....
(denumirea autorității organizatoare și adresa completă)

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului _____

_____ (denumirea/numele ofertantului)

, ne oferim că, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem un unui teren în suprafața totală de 4.117 mp, situat în pct. "Arie Aldești", Carte Funciară nr. 37166, 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 închiriere aceasta 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 in plicul interior

ÎNTOCMIT
Consilier achizitii publice,
Vladu Florentina

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

CAPITOLUL I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA GOLEȘTI cu sediul în comuna Golești, sat Popești, nr. 182, județul Vâlcea, telefon/ fax 0350/421885; 0350/421886, având Codul Unic de Identificare 2541002, cont deschis la Trezoreria Ramnicu Valcea, reprezentata legal prin primar - în calitate de locator si:

2), cu exploatația în localitatea..... str.
nr., bloc, scara, etaj, apartament, județul,
avand CNP/CUI, Nr. din RNE
...../...../....., contul nr.,
deschis la, telefon, fax,
reprezentată prin, cu functia de, în calitate de locator, la data de, la sediul locatorului, în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 286, art. 297 alin. 1 lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Golești de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1). – Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului în suprafață de 4.117 mp, situat în comuna Golești, sat Aldești, str. Zăvoi, nr. 1, județul Vâlcea, în vederea desfășurării de activități economice – comerț cu amănuntul.

(2) – Predarea imobilului se face în termen de maxim 5 zile de la data încheierii contractului _____, pe baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între locator și locatar, care constituie anexă la contract.

(2) – Destinația terenului închiriat nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL III: DURATA CONTRACTULUI

Art.4. (1) – Durata de închiriere este de 5 (cinci) ani, începând cu data de _____ până la data de _____.

(2) – Părțile – de comun acord – pot prelungi durata contractului prin acte adiționale, în baza solicitării scrise a locatarului, prezentată cu cel puțin 60 de zile

înainte de expirarea termenului contractului, cu aprobarea Consiliului Local și a actualizării prețului.

Art.5. În cazul în care nu s-a convenit asupra prelungirii contractului locațiunea încetează de la sine la data împlinirii termenului, fără a mai fi necesară o înștiințare prealabilă.

Art.6. (1) După împlinirea termenului și încetarea contractului, locatarul este obligat ca în termen de 3 zile să predea terenul pe bază de proces verbal încheiat cu reprezentanții primăriei.

(2) În cazul în care, la termenul prevăzut locatarul nu a predat terenul, Comuna Golești este în drept a proceda la eliberarea terenului, după o somație prealabilă cu o valabilitate de 48 de ore de la data primirii acesteia.

(3) Procesul verbal încheiat cu ocazia evacuării administrative va fi avut în vedere de locator pentru calculul chiriei datorate și a majorărilor legale, precum și a cheltuielilor ocazionate cu eliberarea spațiilor.

CAPITOLUL IV: PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.7. (1) – Chiria totală lunară este de _____ lei/mp/lună la care se adaugă impozitul și taxele locale aferente terenului închiriat, respectiv taxele prevăzute de Legea nr. 227/2016 privind Codul Fiscală cu modificările și completările ulterioare, intră în sarcina locatarului

(2) – Plata chiriei se face lunar în contul **RO41TREZ67121A300530XXXX PJ/ RO41TREZ67121A300530XXXX PF** deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Vâlcea sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Golești, în termen de 15 zile de la data facturării.

(3) Prețul chiriei va fi indexat anual cu **indicele de inflație publicat de INS**.

(4) Chiria se datorează începând cu data semnării contractului de închiriere.

(5) Pentru neplata la termen a chiriei, se datorează penalități de întârziere calculate conform Codului Fiscal ce se vor stabili în contract la 0,1%/zi de întârziere.

(6) Neplata în termen a două chirii lunare consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea amplasamentului.

CAPITOLUL V: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.9. – Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea spațiul, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de chiriaș, dacă este cazul;

d) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;

e) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința terenului de către locatar, starea integrității terenului și destinația în care este folosit.

Art.10. (1) - Locatarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să achite chiria și plata utilităților corespunzătoare terenului închiriat, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să folosească terenul conform destinației sale;
- d) să exploateze terenul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce se impun, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să nu execute nici un fel de lucrări sau amenajări pe terenul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul proprietarului;
- g) să restituie terenul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- h) să nu exploateze terenul închiriat în vederea altor scopuri;

(2) - Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de locatar, rămân bunuri câștigate terenului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru încălcarea dispozițiilor din acest contract, cu excepția celor dobândite cu acte autentice. Totodată, locatorul poate cere și readucerea terenului în stare inițială.

VI. Garanția de bună execuție

În termen de 5 de zile de la constituirea garanției, în cuantumul a două chirii lunare, respectiv lei, se va încheia procesul verbal de predare-primire a a bunului ce face obiectul prezentului contract.

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract și pentru garantarea plății chiriei sau efectuarea cu întârziere a acestei obligații conduce la reținerea sumelor datorate, inclusiv a penalițiilor, din garanția depusă de locatar la semnarea contractului de închiriere.

Garanția de participare se depune prin virament bancar în contul **RO61TREZ6715006XXX003918 deschis la Trezoreria Rm. Vâlcea** sau la casieria Comunei Golești.

Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

În cazul executării scrisorii de garanție bancară, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

CAPITOLUL VI: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11.(1) – Neplata chiriei până la termenul menționat la Art. 7, alin. 2 dă dreptul locatorului de a calcula majorări de întârziere de 0,1 % pentru fiecare zi de

întârziere începând cu ziua imediat următoare celei în care a fost stabilit termenul de plată. Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere va fi modificat prin Hotărâri de Guvern sau Ordine ale Ministerului Finanțelor și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului de stat și bugetelor locale.

(2) - În cazul în care locatarul folosește terenul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens.

(3) - Neplata chiriei, folosirea terenului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului să rețină contravaloarea garanției. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

(4) – Riscul pieirii fortuite a bunului este suportat în toate cazurile de proprietar.

(5) – Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul locatorului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată să considere contractul reziliat.

(6) – Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 30 de zile anterior luării măsurilor.

CAPITOLUL VII: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII TERENULUI

Art. 12.(1) – Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a terenului închiriat.

(2) – Terenul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

CAPITOLUL VIII: FORȚA MAJORĂ

Art.13.(1) – Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(6) – Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL IX: ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.14. (1) – Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

A. – la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile, legii;

B. – în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 30 de zile comunicat în scris, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

C. – în cazul nerespectării obiectivului închirierii și obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

D. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator;

E. în cazul în care locatarul nu mai desfășoară activitate pe terenul închiriat;

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

G. în cazul neplății chiriei pe o perioadă de 2 luni consecutive contractul de închiriere se reziliază;

(2) În cazurile prevăzute la lit. B – E, și G rezilierea operează în termen de 10 zile de la data primirii notificării scrise.

(3) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, locatarul este obligat să restituie bunurile ce au fost utilizate de acesta în derularea închirierii.

CAP. X CLAUZE SPECIALE

Art.15. Nepredarea terenului închiriat pe bază de proces verbal la încetarea din orice cauză a contractului conduce la plata în continuare a chiriei, a majorărilor legale până la întocmirea acestuia.

Părăsirea terenului închiriat de către locatar înainte de încetarea contractului, fără înștiințarea locatorului, nu are ca efect sistarea plății chiriei și a majorărilor de întârziere, aceste obligații curgând în continuare până la încetarea contractului prin ajungere la termen.

Art.16. (1) Impozitele și taxele locale aferente terenului închiriat, respectiv taxele prevăzute la art. 461 alin. (11) și cele ale art. 466 alin. (8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, intră în sarcina locatarului.

(2) Cheltuielile cu utilitățile necesare, respectiv curent, apă, gunoi, canal sunt în sarcina locatarului, conform legii, după caz.

Art.17. Forța majoră apără de răspundere, în măsura în care această situație a fost comunicată celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea ei, cu anexarea actelor doveditoare, legal întocmite de instituțiile abilitate.

Art.18. În cazul în care pentru terenurile închiriate se vor obține fonduri în vederea reabilitării și modernizării, prezentul contract se va suspenda pe perioada lucrărilor printr-un act adițional.

Art.19. Locatarul nu va putea face modificari sau lucrari la terenul închiriat, decât cu aprobarea locatorului.

Art.20. Orice modificare legislativă în domeniul contractelor de închiriere duce la modificarea clauzelor prezentului contract.

Art.21. Clauzele prezentului contract reprezintă legea părților semnatare, care se obligă la respectarea lor, urmând ca orice litigiu să fie analizat în raport cu respectarea acestora.

CAPITOLUL XI: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art.22.(1) – Prezentul contract conține un număr de 12 (douăsprezece) capitole și un număr de 23 (douăzecișitrei) articole, ultimul capitol fiind intitulat „Soluționarea litigiilor” și are un articol.

(2) – părțile cunosc conținutul contractului și ale prezentei clauze și semnează.

(3) – Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIIGIILOR

Art.23. – Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi..... în
exemplare.

LOCATOR

LOCATAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLORI VIOREL VASILE

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

Golesti: 24.10.2023

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 64/24.10.2023 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	24.10.2023	
2	Comunicarea catre primar ²)	27.10.2023	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³)	27.10.2023	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴) ⁵)	27.10.2023	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁴) ⁵)		
6	Hotararea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), dupa caz	27.10.2023	