



R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA RADOVANU
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Strada Principală, nr. 158, Cod Fiscal: 3796845, Tel./Fax: 0242.517.215 Tel./Fax:
0242.517.211, Cod Poștal: 917205, E-Mail: primaria_radovanu@yahoo.com
Operator date cu caracter personal 38376



CONSILIUL LOCAL –

H O T Ă R Ă R E

Privind: închirierea prin licitație publică a imobilului aflat în inventarul domeniului privat al
comunei Radovanu, județul Calarasi avand CF nr. 21679

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RADOVANU

*întrunit în cea de-a 5-a ședință din cel de-al IX-lea mandat al Consiliului Local -2024-2028, convocata la
data de 30.01.2025- ședință ordinară*

analizând temeiurile juridice:

- prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;
- -prevederile art.287, art.297 alin.1 lit.c, art.297 alin.2, art. 310 alin. (1) si (2) lit. a) si b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) si (7) si ale art. 313 , art.332-346, art.354-355 și art.362 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.183 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.463, alin.2-3 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1270 și art.1777-1835 din Noul Cod Civil – Legea nr.287/2009

ținând cont de:

- a)Referatul de aprobare elaborat de Primarul comunei Radovanu prin care propune închirierea prin licitație publică unui imobil, aflat în inventarul domeniului privat al comunei Radovanu, județul Calarasi avand CF nr. 21679
 - b)raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Radovanu ,
 - c) avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Radovanu;
- luând act de:
- a) - raportul de evaluare realizat de către evaluator autorizat ANEVAR
 - b) - HCL nr. 42/15.09.2008 constatare apartenență la domeniul privat a 3 suprafețe teren
 - c) -extrasul de carte funciară pentru informare nr 21679 din 11.12.2024
 - d) - Hotărârea nr. 71 din 12.11.2024 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului Local Radovanu pentru o perioadă de trei luni (Noiembrie 2024-Ianuarie 2025
 - e) faptul că terenul se afla în proprietatea Comunei Radovanu, domeniul privat;
 - f) faptul că imobilul în cauză nu a fost revendicat în baza legilor fondului funciar sau ale altor legi reparatorii;
 - g) necesitatea de creștere a veniturilor proprii ale bugetului local al Comunei Radovanu, în scopul asigurării finanțării cheltuielilor publice locale, în condițiile legii;
 - h) prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local Radovanu;

În temeiul prevederilor art.108, art.110 alin.1, art.129 alin.1, art.129 alin.2 lit.c, art.129 alin.6 lit.b, art.139 alin.2, art.196 alin.1 lit.a, art.197 și art.200 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art. 1 - Se aprobă închirierea prin licitație publică , a imobilului -teren proprietate privată a comunei Radovanu după cum urmează:

Date de identificare a imobilului	Amplasament	Valoarea de inventar a imobilelor
Suprafață de 4.206 mp teren devenit intravilan prin aprobarea PUG 2019, cu nr. cadastral 21679, înscris în CF nr. 21679 - RADOVANU, domeniu privat.	Tarla NR 16/1 , parcela 1, Radovanu, județul Călărași	104.748 lei

Art.2. Durata închirierii este de 25 ani cu drept de prelungire, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Radovanu, însă dacă nici una dintre părți nu denunță contractul de închiriere cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea.

Art.3. Se aprobă ca *Documentația de atribuire* să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă *Caietul de sarcini* (care conține ca anexe *Fișa de date, formulare și modele de documente*) pentru ofertanții participanți la licitația publică organizată conform **Anexei nr.2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă *modelul Contractului de închiriere* conform **Anexei nr.3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se stabilește ca preț minim de pornire al licitației pentru închirierea terenurilor de la art.1 al prezentei hotărâri după cum urmează:

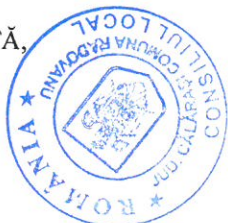
Date de identificare a imobilului	Amplasament	Pret minim de pornire al licitație pentru închiriere
Suprafață de 4.206 mp teren devenit intravilan prin aprobarea PUG 2019, cu nr. cadastral 21679, înscris în CF nr. 21679 - RADOVANU, domeniu privat	Tarla NR 14/8 , parcela9, Radovanu, județul Călărași Tarla NR 16/1 , parcela 1, Radovanu, județul Călărași	8.138 lei/an

Art.7. Sumele încasate din închirierea terenului descris la art.1 din prezenta hotărâre vor constitui venit la bugetul local al Comunei Radovanu.

Art.8. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se va încredința comisia de licitație, comisia de contestații, care vor fi stabilite prin dispoziția primarului dna Vasilica DOBRESU care este împuternicită de către Consiliul Local Radovanu să semneze contractul de închiriere, precum și Compartimentul cheltuieli publice si buget local , Compartimentul *impozite și taxe si Compartimentul achizitii publice* din cadrul Primăriei Comunei Radovanu.

Art.9. Secretarul comunei Radovanu va comunica prezenta hotărâre tuturor instituțiilor si persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristinel TABAG

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al
Comunei Radovanu
Ionea BOGATU



Nr. 5
Adoptată la Radovanu
Astăzi 30.01.2025

Nr consilieri =13
Nr consilieri în funcție =13
Nr consilieri prezenți =13
Voturi "pentru" = 10
Voturi "împotriva" =0
Abțineri = 3

DOCUMENTAȚIE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ

**închirierea prin licitație publică unui imobil, aflat în inventarul domeniului privat al comunei
Radovanu, județul Calarasi avand CF nr. 21679**

Documentația de atribuire va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1. Caietul de sarcini;
2. Fișa de date, formulare și modele de documente
3. Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI
RADOVANU

ANEXA NR.2
la H.C.L. RADOVANU
nr.5/30.01.2025

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ

Privind: **închirierea prin licitație publică unui imobil, aflat în inventarul domeniului privat al comunei Radovanu, județul Calarasi avand CF nr. 21679**

Dispoziții generale

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime în care se desfășoară licitația publică **închirierea prin licitație publică unui imobil, aflat în inventarul domeniului privat al comunei Radovanu, județul Calarasi avand CF nr. 21679**

Caietul de sarcini se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei RADOVANU.

1. AUTORITATEA PUBLICĂ

U.A.T. Comuna RADOVANU, strada Principală, nr.158, Județul CĂLĂRAȘI, Cod Fiscal: 3796845, Cod poștal 917205, Tel/fax:0242/517215 sau 0242/517211, e-mail:primăria_radovanu@yahoo.com

2. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul închirierii îl constituie **închirierea prin licitație publică unui imobil, aflat în inventarul domeniului privat al comunei Radovanu, județul Calarasi avand CF nr. 21679 după cum urmează:**

Date de identificare a imobilului	Amplasament	Valoarea de inventar a imobilelor
Suprafață de 4.206 mp teren devenit intravilan prin aprobarea PUG 2019, cu nr. cadastral 21679, înscris în CF nr. 21679 - RADOVANU, domeniu privat.	Tarla NR 16/1 , parcela 1, Radovanu, județul Călărași	104.748 lei

Terenul estye situate în **UTR 7- SAT RADOVANU-** care se afla in partea de Sud a satului. Delimitarile acestui UTR sunt Urmatoarele: la Vest si Sud limitele intravilanului, la Est **UTR 3**, la Nord UTR 6, UTR 4 si DJ 411. Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea, în clădiri individuale P, P+1,2. **Se propune păstrarea funcțiunii dominate de locuire si dezvoltarea unor activitati de servicii- comert, in special de- a lungul DJ 411.**

Terenul aparține domeniului privat al Comunei RADOVANU.

Subînchirierea terenului este interzisă.

Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere de bunuri proprietate privată aparținând U.A.T. Comuna RADOVANU sunt:

) *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri;

a) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului d

b) e închiriere de bunuri;

c) *proportionalitatea* - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Autoritatea publică are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

3. SCOPUL ȘI ANUNȚUL LICITAȚIEI

(1) Închirierea terenului mai sus descrise se va realiza prin licitație publică deschisă, organizată potrivit legii, iar închirierea e determinată de faptul că terenul care urmează a fi scos spre închiriere va aduce o creștere la venitul bugetului local al Comunei RADOVANU.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea publică, 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 interesa te 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;

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

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

e) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

f) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

4. DURATA ÎNCHIRIERII

(1) Terenurile situate în Comuna RADOVANU, aparținând domeniului privat de interes local, se închiriază pe o durată deani cu începere de la data încheierii contractului, cu drept de prelungire, prin act adițional, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local RADOVANU, însă dacă nici una dintre părți nu denunță contractul de închiriere cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea.

(2) Conform art.341 alin.26 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică **poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de atribuire.**

5. ELEMENTE DE PREȚ

(1) Valoarea minimă a chiriei pentru terenul în cauză este de

Date de identificare a imobilului	Amplasament	Pret minim de pornire al licitație pentru închiriere
Suprafață de 4.206 mp teren devenit intravilan prin aprobarea PUG 2019, cu nr. cadastral 21679, înscris în CF nr. 21679 - RADOVANU, domeniu privat	Tarla NR 16/1 , parcela 1, Radovanu, județul Călărași	8.138 lei/an

conform *raportului de evaluare realizate de către evaluator autorizat ANEVAR.*, iar plata chiriei se va face după semnarea contractului de închiriere, dar nu mai mult de 180 de zile calendaristice de la data încheierii acestuia.

(2) Prețul chiriei licitat, se indexează anual, **la 1 ianuarie**, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistica pentru anul precedent.

(3) Prețul chiriei licitat se va plăti după cum urmează:

-pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului de închiriere până la 31 decembrie a anului în care s-a încheiat contractul, chiria se plătește în termen de 180 de zile de la data semnării contractului de către părți;

-pentru următorii ani ai închirierii, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul chiriei până la data de 31 iulie, iar diferența de 50%, până la data de 31 octombrie;
- pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al închirierii și data încetării contractului de închiriere, redevența se plătește până la data de 30 ianuarie a anului respectiv.

(4) Plata chiriei se face de către chiriaș în contul IBAN RO35TREZ2025006XXX00058 deschis la Trezoreria Municipiului Oltenița, la termenele prevăzute, pe baza de factură emisă de proprietar.

(5) Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractual de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș.

(6) predarea primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe baza de proces- verbal încheiat la data predării amplasamentului Modalitatea de achitare a chiriei, precum și cuantumul penalităților în caz de nerespectarea obligațiilor de plată vor fi prevăzute în contractul de închiriere.

(7)Garanția de participare la licitație este obligatorie, reprezentând 10% din valoarea chiriei pe un an de zile,și poate fi plătită la casieria Primăriei Comunei RADOVANU sau cu ordin de plată în contul RO35TREZ2025006XXX000581 CUI 3796845 deschis la Trezoreria Municipiului Oltenița . După adjudecare, chiriașul va depune în favoarea Comunei RADOVANU, în contul de garanții, diferența de garanție până la concurența sumei adjudecate a chiriei anuale corespunzătoare contravalorii a două chirii anuale.

(6) Conform art.344 alin.7 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

6. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

(1) Licitația publică este procedura la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire.

(2) Operațiunile pregătitoare, organizării licitației publice, în vederea închirierii terenului scos spre închiriere, sunt îndeplinite de către compartimentele de specialitate ale Primăriei Comunei RADOVANU.

(3) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Primăria Comunei RADOVANU în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice .

(4) Anunțul de licitație, precum și Dispoziția privind desemnarea comisiei răspunzătoare de organizarea procedurii de închiriere a terenului se semnează de către Primarul Comunei RADOVANU.

(5) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute la pct.3 alin.2 din prezentul caiet de sarcini.

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

(7) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire numai după ce achită taxa de documentare (taxa de participare), prevăzută în documentația de atribuire.

(8) Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, într-un exemplar, pe suport hârtie, contra cost.

(9) Autoritatea publică are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens și a plătit taxa de documentare (taxa de participare).

(10) Autoritatea publică 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.

(11) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea publică a perioadei prevăzute mai sus 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.

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

(13) Autoritatea publică 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.

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

(15) Fără a aduce atingere prevederilor de mai sus, autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(16) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea publică în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut mai sus, aceasta 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.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(19) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

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

7. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

(1) La licitație poate participa, în număr nelimitat, orice persoană fizică sau juridică, în următoarele condiții :

- persoana fizica sau juridica
-
- a plătit taxa de documentare privind participarea la licitație (taxa de participare), inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat și bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile U.A.T. Comuna RADOVANU în ultimii 3 ani, dar a refuzat încheierea contractului 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.

Persoana fizică sau juridică interesată să participe la licitație va depune la Registratura Primăriei Comunei RADOVANU o cerere (model *cerere depunere ofertă și documente de calificare - Anexa nr.2 - Formular nr.1 la prezentul caiet de sarcini*).

- Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

- a) copie după cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul registrului comerțului;
- b) Copie după actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;
- c) Certificat fiscal emis de Administrația Financiară, din care să rezulte faptul că nu există datorii la bugetul consolidat ;
- d) Certificat fiscal emis de Primăria comunei Radovanu, din care să rezulte faptul că nu există datorii la bugetul local ;
- e) Dovada constituirii garanției de participare la licitație (chitanțele eliberate de casieria comunei Radovanu sau O.P.)
- f) Dovada achitării caietului de sarcini și a taxei de participare la licitație (chitanțele eliberate de casieria Primăriei comunei Radovanu sau O.P.)

Reprezentantul desemnat al participantului la licitație se va prezenta în ziua și ora precizată având asupra sa următoarele documente :

- * - procura/împuternicirea semnată de președinte/administrator/director, etc însoțită de un document de identitate recunoscut, iar în cazul în care persoana interesată vine în nume propriu, cartea de identitate;
- ștampila societății.

8. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR - CRITERII DE VALABILITATE ALE OFERTEI

(1) Oferta se redactează în limba română.

(2) Oferta se depune printr-o cerere la Registratura Primăriei Comunei RADOVANU, într-un singur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei RADOVANU (Comuna RADOVANU, strada Principală nr 158, jud.CĂLĂRAȘI), precizându-se data și ora, plicuri care vor conține următoarele elemente:

(A) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă de date cu informații privind ofertantul (*Anexa nr.1 la prezentul caiet de sarcini*) și o cerere de participare la licitație prevăzute în (*Anexa nr.2 - Formular nr.2 la prezentul caiet de sarcini*), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;
- certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;
- certificat fiscal emis de Compartimentul Financiar-contabil, impozite și taxe a Primăriei comunei Radovanu, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;
- ☐ dovada achitării contravalorii caietului de sarcini – 50 lei, a taxei de participare la licitație – 50 lei și a garanției de participare la licitație – reprezentând 10% din valoarea chiriei pe un an de zile.
- prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei RADOVANU sau O.P.;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

c) declarația pe propria răspundere a ofertantului că va păstra destinația terenului închiriat (*Anexa nr.2 - Formular nr.3 la prezentul caiet de sarcini*).

(B) **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, oferta financiară (model ofertă - *Anexa nr.2 - Formular nr.4 la prezentul caiet de sarcini*), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul /reședința/sediu social principal/secundar sau punct de lucru al acestuia, după caz.

(3) Oferta trebuie să cuprindă condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația.

(4) Pentru terenul scos la licitație, fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

(6) 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.

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

(8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

(9) Neprezentarea oricărui document prevăzut în prezentul caiet de sarcini, atrage de drept eliminarea ofertelor respective din cadrul ședinței de licitație.

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

(11) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

9. COMISIA DE EVALUARE

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin Dispoziția Primarului. Comisia adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în documentația de atribuire.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(6) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(7) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii titulari ai acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(8) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

(a) analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, înregistrat, raportate la prevederile cuprinse în documentația de atribuire, aprobată;

(b) întocmește lista cuprinzând ofertele admise și o comunică către ofertanții prezenți la ședința de licitație respectivă (*proces verbal etapa I - deschiderea plicurilor exterioare*);

(c) se asigură că deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal etapa I - deschiderea plicurilor exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți (*proces verbal etapa II - deschiderea plicurilor interioare*);

(d) analizează și evaluează ofertele;

(e) asigură întocmirea raportului de evaluare de către o persoană fizică sau juridică autorizată;

(f) desemnează oferta câștigătoare;

(g) comunică decizia de adjudecare către autoritatea publică și ofertanți.

(9) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(10) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

10. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale.

(2) Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

(3) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

(4) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al treilea inclusiv cu unul dintre ofertanți;
- b) în ultimii 3 ani au avut contracte de muncă cu unul dintre ofertanți și au făcut parte din consiliul de administrație al vreunui ofertant;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris ai unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

11. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

Evaluarea ofertelor care vor participa la licitație se face pe baza criteriilor de atribuire prevăzute în prezentul Caiet de sarcini, de către comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

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

(5) Orice ofertant se poate înscrie la licitație cu condiția achitării taxei de documentare și garanției de participare la licitație.

(6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- (a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior înregistrat, raportate la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată de consiliul local;
- (b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora către ofertanții prezenți la ședința de licitație respectivă (*proces verbal etapa I - deschiderea plicurilor exterioare*);
- (c) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal etapa I - deschiderea plicurilor exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți (*proces verbal etapa II - deschiderea plicurilor interioare*);
- (d) analizarea și evaluarea ofertelor;
- (e) întocmirea raportului de evaluare;
- (f) desemnarea ofertei câștigătoare;
- (g) comunicarea deciziei de adjudecare către autoritatea publică și ofertanți.

(8) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(9) Ofertanților declarați necâștigători, la solicitare scrisă, li se va restitui garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

12. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE TITULARULUI DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE/CHIRIAȘULUI

12.1 Drepturile și obligațiile proprietarului

- Proprietarul, prin reprezentanții săi are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice dacă terenul este exploatat conform destinației acestuia.
- La încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen, proprietarul va prelua terenul liber de orice sarcini, pe baza de proces-verbal.
- Proprietarul are dreptul să modifice unilateral contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului cu 30 de zile înainte, numai din motive legate de reîntregirea proprietății conform prevederilor Legii nr. 18/1991, a interesului național sau local.
- Proprietarul va preda chiriașului terenul, pe baza de proces-verbal de predare primire. Procesul verbal va fi semnat și ștampilat de ambele părți, constituindu-se anexă la contract.

12.2 Drepturile și obligațiile chiriașului

- are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere.
- se obligă să achite chiria în termenul stabilit prin contract.
- să plătească în termenul legal taxa datorat pe terenul închiriat.
- se obligă să întrebuințeze obiectul contractului potrivit destinației.
- se obligă să nu subînchirieze, împrumute în totalitate sau în parte bunul închiriat sau să ceseze contractul de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice.
- va permite proprietarului, prin reprezentanții săi, să verifice respectarea obligațiilor asumate în limita prevederilor existente și ale prezentului contract.
- la încheierea perioadei de închiriere, chiriașul va preda bunul închiriat, liber de orice sarcini, predare ce se va face în baza unui proces verbal de predare-primire.
- se obligă de a-l înștiința imediat pe proprietar despre orice acțiune unor terțe persoane care îi tulbură folosința.
- să respecte limitele terenului închiriat fără a călca limitele cu vecinii și să nu tulbure activitatea vecinilor, pentru pagubele provocate vecinilor ori altor persoane chiriașul este direct răspunzător.
- poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, în vigoare și ulterioare precum și cele apărute în procesul armonizării cu legislația europeană. În acest sens, chiriașul are obligația de a nu polua sau deteriora mediul și de a lua măsuri pentru conservarea și împiedicarea degradării solului.
- poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul P.S.I.
- să respecte și să își achite obligațiile prevederilor art.463, alin.(2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
- să notifice în scris proprietarul în maxim 5 zile, situația modificărilor survenite privind datele personale prevăzute în contractul de închiriere, iar în cazul persoanelor juridice, reprezentantul legal, denumire, sediul societății, adresa de corespondență sau orice alte modificări intervenite pe parcursul derulării raporturilor contractuale, în caz contrar chiriașul își asumă consecințele ce pot apărea.
- să nu blocheze nejustificat căile de acces pentru alți beneficiari ai terenurilor din zonă și să ia măsuri de asigurarea utilajelor necesare la lucrările agricole.
- să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Radovanu precum și legislația în vigoare privind regimul închirierilor.

13. CRITERII DE EVALUARE A OFERTELOR

(1) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

A. CRITERII ECONOMICO - FINANCIARE ALE OFERTEI

1. Ofertantul cu oferta financiară cea mai mare

(2) Desemnarea ofertantului câștigător se va face în funcție de cel mai mare punctaj realizat conform acestor criterii. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute mai sus. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(4) 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.

14. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Autoritatea publică are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Autoritatea publică poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.

(3) Autoritatea publică 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.

(4) Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(5) Contractul de închiriere se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriașului.

(6) Neîncheierea contractului atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese și pierderea dreptului de câștigător.

15. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

Încetarea contractului de închiriere

- prin acordul părților;
- la expirarea duratei stabilite în contract ;
- la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile cu minim 30 zile înainte;
- în cazul în care terenul închiriat trebuie atribuit și pus în posesie în baza legilor speciale (ex Legea nr. 18/1991, Legea nr. 165/2013), contractul încetează de drept prin notificarea prealabilă a chiriașului cu 90 de zile înainte;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș
- în cazul subînchirierii, împrumutului în totalitate sau în parte a bunului închiriat sau a cesiunii contractului de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice, fără aprobarea prealabilă a proprietarului.

Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul se regăsește în vreuna din următoarele situații:

- chiriașul schimbă destinația bunului închiriat;
- chiriașul cesionează contractul de închiriere, fără acordul proprietarului;
- chiriașul împrumută în tot sau în parte bunul, fără acordul proprietarului;
- chiriașul întârzie cu plata chiriei.
- la cererea chiriașului

Contractul de închiriere va fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- b) se execută lucrări de reabilitare sau modernizare a zonei;
- c) schimbarea destinației terenului de către proprietar;
- d) neplata chiriei la termenul stabilit.

16. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

17. DISPOZIȚII FINALE

(1) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

(2) Titularul dreptului de închiriere poate solicita sprijin la telefon: 0242/517215 - Registratura Primăriei Comunei RADOVANU.

(3) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele de atribuire necesare participării la licitație vor fi puse la dispoziția solicitantului contra cost. Participanții la licitație vor cumpăra **caietul de sarcini la prețul de 50 lei**. Acesta poate fi găsit la Registratura Primăriei Comunei RADOVANU, zilnic, de luni până vineri, între orele 8,00-16,00.

(4) Participanții la licitație au obligația să plătească o **taxă de participare** în cuantum de **50 lei** care reprezintă cheltuieli de publicitate, rechizite, organizare a licitației, cu obligativitatea ca la cererea de înscriere să anexeze chitanța care dovedește achitarea taxei de participare.

ATENȚIE!

Proprietarul/administratorul terenului nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de închiriere fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv. Cade în sarcina chiriașului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de închiriere în cartea funciară.

JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI
RADOVANU

ANEXA NR.1
la Caietul de sarcini

FIȘA DE DATE – persoană fizică
privind închirierea, prin licitație publică, a unui teren

(numele și adresa ofertantului)

1. Numele și prenumele: _____
2. Act identitate: _____
3. Adresă domiciliu: _____
4. Telefon: _____ ; Fax : _____

OFERTANT

(numele și semnătura)

FIȘA DE DATE – persoană juridică
privind închirierea, prin licitație publică, a unui teren

(denumirea ofertantului)

1. Denumirea: _____
2. Act identitate reprezentant /Cod fiscal: _____;
Cont Trezorerie: _____
3. Sediul central: _____
4. Telefon: _____ ; Fax : _____
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare: _____
6. Obiectul de activitate: _____
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale (dacă este cazul):
- Sucursală _____ (adresa),
Certificat de înmatriculare: _____, cod fiscal: _____
- Filială _____ (adresa), cod fiscal: _____
8. Principala piață a afacerilor: _____
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani: _____

OFERTANT

(numele și semnătura)

FORMULARE

FORMULAR Nr.1: CERERE DE DEPUNERE OFERTĂ FINANCIARĂ ȘI DOCUMENTE DE CALIFICARE

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI RADOVANU

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____, cu domiciliul/ reședința /
sediul social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I.
seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr.
telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de
reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin
prezenta, ca urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației
publice deschise pentru atribuirea contractului având ca obiect **închirierea**
.....
îmi exprim/ne exprimăm interesul de a participa la licitație, în calitate de ofertant.

Am luat cunoștință de documentația de atribuire a licitației pe care o însușim și anexăm la
prezenta cerere oferta financiară și documentele de calificare solicitate, într-un sigur exemplar semnat,
exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior** pe care s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta; plicul
conține:
 - *fișa de date* cu informații privind ofertantul și o *cerere de participare*
prevăzute în caietul de sarcini achiziționat, semnate de ofertant, fără
îngroșări, ștersături sau modificări;
 - *acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului;*
- **un plic interior**, care conține oferta propriu-zisă.

Data: _____

SEMNĂTURA

FORMULAR Nr.2: CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI RADOVANU

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____, cu domiciliul/ reședința /
sediul social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I.
seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr.
telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de
reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin
prezenta, ca urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației
publice deschise pentru atribuirea contractului având ca obiect **închirierea**
.....
prin prezenta, îmi exprim/ne exprimăm interesul de a participa la licitație, în calitate de ofertant.

Alăturat anexe/anexăm următoarele documente:

- copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;
- certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;
- certificat fiscal emis de Compartimentul Financiar-contabil, impozite și taxe a Primăriei comunei Radovanu, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;
- ☐ dovada achitării contravalorii caietului de sarcini – 50 lei, a taxei de participare la licitație – 50 lei și a garanției de participare la licitație – reprezentând 10% din valoarea chiriei pe un an de zile.
- prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei RADOVANU sau O.P.;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

d) *declarația pe propria răspundere a ofertantului că va păstra destinația terenului închiriat (Anexa nr.2 - Formular nr.3 la prezentul caiet de sarcini).*



Data: _____

SEMNĂTURA

FORMULAR Nr.3: MODEL DECLARAȚIE PĂSTRARE DESTINAȚIE TEREN

D E C L A R A Ț I E

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI RADOVANU

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____, cu domiciliul/ reședința /
sediul social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I.
seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr.
telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de
reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei, prin
prezenta, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile Codului Penal, că pe perioada închirierii
.....
.....teren
amplasat în extravilanul Comunei RADOVANU și aflat în proprietatea Comunei RADOVANU,
domeniu privat, voi respecta destinația dată de consiliul local pentru utilizarea imobilului în cauză,
respectiv aceea de -----

Dau prezenta declarație spre a-mi folosi la participarea la licitația care va avea loc la sediul
Primăriei Comunei RADOVANU în data de _____.

Data: _____

SEMNĂTURA

FORMULAR Nr.4: OFERTĂ

O F E R T Ă

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____ cu domiciliul/ reședința / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant al S.C. _____, înscris/ă la licitația din data de _____ privind

închirierea terenului în suprafață

.....ofer suma de _____ lei/mp/an reprezentând chiria pentru terenul menționat anterior ce va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt/suntem de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în caietul de sarcini și am luat la cunoștință că în situația în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, în cadrul termenului contractual.

Data: _____

Semnătura _____

MODEL DOCUMENTE

ANUNT LICITATIE

ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI RADOVANU
Nr . _____ din _____ .2025

Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact COMUNA RADOVANU, având statut de Unitate Administrativ Teritorială – persoană juridică de drept public, identificată prin CIF 3796845, cu sediul în Comuna RADOVANU, str.Principala nr.158, Judetul CĂLĂRASI, Tel./Fax: 0242.517215, e-mail primaria_radovanu@yahoo.com, persoana de contact VLASCEANU EMIL.

2.Informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat: -imobil-teren proprietate privată a comunei Radovanu după cum urmează:

Date de identificare a imobilului
1. Suprafață de 4.206 mp teren devenit intravilan prin aprobarea PUG 2019, cu nr. cadastral 21679, înscris în CF nr. 21679 - RADOVANU, domeniu privat

Închirierea se face conform art. 333, art. 335 din O.U.G. 57/2019, și conform Hotărârii Consiliului Local nr..... din data de

3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: documentația de atribuire se poate ridica de la sediul Primăriei comunei Radovanu

3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Compartimentul Achizitii Publice , adresa comuna Radovanu, strada Principală nr 158, judetiul Calarasi

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019: 50 lei, se poate achita cu numerar la caseria Primăriei Comunei Radovanu.

3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor:, ora 12.00. (intre data limita pentru solicitare clarificari si data limita de depunere a ofertelor trebuie sa fie minim 5 zile lucratoare)

4. Informații privind ofertele:

Persoanele interesate vor depune într-un exemplar ofertele, după cum urmează

Plic exterior format A4 pe care se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta, numele ofertantului și adresa/sediul acestuia și care va cuprinde:

copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;

certificat fiscal emis de Compartimentul Financiar-contabil, impozite și taxe a Primăriei comunei Radovanu , din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;

dovada achitării contravalorii caietului de sarcini – 50 lei, a taxei de participare la licitație – 50 lei și a garanției de participare la licitație – reprezentand 10% din valoarea chiriei pe un an de zile. prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei RADOVANU sau O.P.;

declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

declarația pe propria răspundere a ofertantului că va păstra destinația terenului închiriat

4.1. Data limită de depunere a ofertelor:....., ora 15.00. (intre data publicării anunțului și data limită de depunere a ofertelor trebuie să fie minim 20 de zile calendaristice)

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Primăria Comunei Radovanu, adresa comuna Radovanu, strada Principală, nr 158, județul Călărași.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un exemplar

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

....., ora 10.00, Primăria comunei Radovanu

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Călărași, adresa municipiul Călărași , tel 0242315736 fax: 0242315736 email: trcl.reg@just.ro...

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cristinel TABAC



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general al
Comunei Radovanu
Ionela BOGATU

ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI
RADOVANU

ANEXA NR.3
la H.C.L. RADOVANU nr
.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. ____ / ____ 2025

Contractul se încheie între:

1. COMUNA RADOVANU, cu sediul în comuna RADOVANU, strada Principala nr.158 Cod Fiscal: 3796845, Cod poștal 917205, Tel/fax:0242/517215 sau 0242/517211, e-mail:primăria_radovanu@yahoo.com, reprezentată de doamna Vasilica DOBRESU, în calitate de Primar, în îndeplinirea atribuțiilor conferite de art.155, art.196 alin.1 lit.b, art.197-198 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, numită în prezentul contract **proprietar-locator**, și

2.cu domiciliul în com Radovanu, Jud. Calarasi, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria....., nr..... Eliberat de, la data de, având nr.telefon, în calitate de **chirias**

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere cu respectarea dispozițiilor art.1270 și art.1777-1835 din Noul Cod Civil – Legea nr.287/2009.

1. Obiectul contractului de închiriere este **terenul în suprafață** situat în Comuna RADOVANU, Județul CĂLĂRAȘI, evidențiat în C.F. nr. Radovanu, având nr. cadastral/topografic: se află în proprietatea Comunei Radovanu, domeniul privat. Contractul se încheie în baza H.C.L. RADOVANU2025 și a Procesului Verbal de desfășurare și adjudecare a licitației publice înregistrat sub nr.....2025

2. Durata închirierii este de ani, respectiv de la data de până la data de

3.Chiria este de/ha/an. Prețul chiriei licitat se va plăti în baza facturii emisă de către proprietar-locator, după cum urmează:

- a)-pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului de închiriere până la 31 decembrie a anului în care s-a încheiat contractul, chiria se plătește în termen de 180 de zile de la data semnării contractului de către părți;
- pentru următorii ani ai închirierii, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul chiriei până la data de 31 iulie, iar diferența de 50%, până la data de 31 octombrie;
- pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al închirierii și data încetării contractului de închiriere, redevența se plătește până la data de 30 ianuarie a anului respectiv.

4. -Plata chiriei se face de către chiriaș în contul IBAN RO35TREZ2025006XXX00058 deschis la Trezoreria Municipiului Oltenița, la termenele prevăzute, pe baza de factură emisă de proprietar.

-Neplata chiriei în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către proprietar a unei somații de plată, către chiriaș. Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată, chiriașul nu a efectuat plata, atunci contractul de închiriere este reziliat de drept, și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de chiriaș

-Conform art. 344, alin.7, din Codul Administrativ, în situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, prin act adițional.

5. Titularul dreptului de închiriere poate solicita sprijin la telefon: 0242/517215 - Registratura Primăriei Comunei RADOVANU.

6. Conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală art.183, pentru întârzierea la plată în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, se percep majorări de întârziere. Conform alin. (2), nivelul majorărilor de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de luna începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență până la stingerea sumei datorate, inclusiv.

7. Obligațiile proprietarului:

- a) Proprietarul, prin reprezentanții săi are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice dacă terenul este exploatat conform destinației acestuia.
- b) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, proprietarul va prelua terenul liber de orice sarcini, pe baza de proces-verbal.
- c) Proprietarul are dreptul să modifice unilateral contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului cu 90 de zile înainte, numai din motive legate de reîntregirea proprietății conform prevederilor Legii nr. 18/1991, a interesului național sau local.
- d) Proprietarul va preda chiriașului terenul, pe baza de proces-verbal de predare primire. Procesul verbal va fi semnat și ștampilat de ambele parti, constituindu-se anexă la contract.

8. Obligațiile chiriașului:

- are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere.
- se obligă să achite chiria în termenul stabilit prin contract.
- să plătească în termenul legal taxa datorat pe terenul închiriat.
- se obligă să întrebuințeze obiectul contractului potrivit destinației.
- se obligă să nu subînchirieze, împrumute în totalitate sau în parte bunul închiriat sau să ceseze contractul de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice.
- va permite proprietarului, prin reprezentanții săi, să verifice respectarea obligațiilor asumate în limita prevederilor existente și ale prezentului contract.
- la încheierea perioadei de închiriere, chiriașul va preda bunul închiriat, liber de orice sarcini, predare ce se va face în baza unui proces verbal de predare-primire.
- se obligă de a-l înștiința imediat pe proprietar despre orice acțiune unor terțe persoane care îi tulbură folosința.
- să respecte limitele terenului închiriat fără a călca limitele cu vecinii și să nu tulbure activitatea vecinilor, pentru pagubele provocate vecinilor ori altor persoane chiriașul este direct răspunzător.
- poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, în vigoare și ulterioare precum și cele apărute în procesul armonizării cu legislația europeană. În acest sens, chiriașul are obligația de a nu polua sau deteriora mediul și de a lua măsuri pentru conservarea și împiedicarea degradării solului.
- poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul P.S.I.
- să respecte și să își achite obligațiile prevederilor art.463, alin.(2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
 - să notifice în scris proprietarul în maxim 5 zile, situația modificărilor survenite privind datele personale prevăzute în contractul de închiriere, iar în cazul persoanelor juridice, reprezentantul legal, denumire, sediul societății, adresa de corespondență sau orice alte modificări intervenite pe parcursul derulării raporturilor contractuale, în caz contrar chiriașul își asumă consecințele ce pot apărea.
 - să nu blocheze nejustificat căile de acces pentru alți beneficiari ai terenurilor din zonă și să ia măsuri de asigurarea utilajelor necesare la lucrările agricole.
- să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Radovanu precum și legislația în vigoare privind regimul închirierilor.

9. Drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul contract nu pot fi transferate către terti. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelunge valabilitatea acestuia.

10. (1) Contractul de închiriere va fi reziliat unilateral de către proprietar, fără intervenția instanțelor de judecată, în următoarele cazuri:

- prin acordul părților;
- la expirarea duratei stabilite în contract ;
- la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile cu minim 30 zile înainte;

- în cazul în care terenul închiriat trebuie atribuit și pus în posesie în baza legilor speciale (ex Legea nr. 18/1991, Legea nr. 165/2013), contractul încetează de drept prin notificarea prealabilă a chiriașului cu 90 de zile înainte;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș
- în cazul subînchirierii, împrumutului în totalitate sau în parte a bunului închiriat sau a cesiunii contractului de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice, fără aprobarea prealabilă a proprietarului.

Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul se regăsește în vreuna din următoarele situații:

- chiriașul schimbă destinația bunului închiriat;
- chiriașul cesionează contractul de închiriere, fără acordul proprietarului;
- chiriașul împrumută în tot sau în parte bunul, fără acordul proprietarului;
- chiriașul întârzie cu plata chiriei.

Contractul de închiriere va fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- b) se execută lucrări de reabilitare sau modernizare a zonei;
- c) schimbarea destinației terenului de către proprietar;
- d) neplata chiriei la termenul stabilit.

(2), După adjudecare, chiriașul va depune în favoarea Comunei RADOVANU, în contul de garanții, diferența de garanție până la concurența sumei adjudecate a chiriei lunare corespunzătoare contravalorii a două chirii lunare.

11. În cazul rezilierii, dacă debitul nu va fi recuperat pe cale amiabilă, acesta va fi recuperat pe cale judecătorească.

12. Situația de forță majoră exonerează părțile de obligațiile ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

13. La dispariția cazului de forță majoră, condițiile prezentului contract reintră în vigoare.

14. Chiriașul are obligația să anunțe schimbarea domiciliului.

15 Prevederile prezentului contract sunt imperative, conform art.1270 din Noul Cod Civil – Legea nr.287/2009.

16. Prezentul contract a fost încheiat astăzi data semnării lui, la sediul Primăriei Comunei RADOVANU, într-un număr de 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR:
COMUNA RADOVANU

prin

PRIMARUL COMUNEI RADOVANU

vizat de:

secretarul comunei,

LOCATAR:

Prenumele și numele

Administrator,

Consilier Control Financiar Preventiv,

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Stabilirea nivelului minim al chiriei lunare in lei si euro, al unui teren intravilan, in suprafata de 4.206 mp, avand nr. cadastral 21679 si categoria de folosinta arabil, fiind situat in comuna Radovanu, tarla 16/1 parcela 1, judet Calarasi,



Imobil: Teren arabil intravilan

Adresa: Tarla 16/1, parcela 1, comuna Radovanu, judet Calarasi

Proprietar: Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, reprezentata prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu

Client: Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, reprezentata prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu

Utilizator desemnat: Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, reprezentata prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu

Data raport: 20.12.2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimata (e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil care aparține Consiliul Local al comunei Radovanu, județ Calarasi, situat în intravilanul comunei Radovanu, tarla 16/1, parcela 1, județ Calarasi.

Scopul prezentului raport îl reprezintă valoarea de piață în vederea închirierii a unui teren intravilan cu suprafață de 4.206 mp, având categoria de folosință arabil. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele ANEVAR, ediția 2022.

Evaluatorul a apreciat în urma aplicării metodei de evaluare, ca *valoarea de piață în vederea închirierii* proprietății imobiliare, este:

1.93 LEI/AN/MP echivalent 0.39 EURO/AN/MP
8.138 LEI/AN/TOATA SUPRAFATA echivalent 1.635 EURO/AN/TOATA SUPRAFATA

Opinia mea fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Raportul de evaluare a fost cu atenție întocmit, în baza informațiilor deținute de evaluator sau puse la dispoziție.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării.

Va transmite raportul de evaluare compus din 31 de pagini.

Deasemeni, vă stau la dispoziție pentru a discuta prezentul raport.

Data raport: 20.12.2024

Cu stimă,

VLAICU ALEXANDRU GABRIEL

Evaluator Specializarea EPI

Posesor Legitimatie Nr. 18922

Tel: 0732.066.610

e-mail: ng.expertconsulting@gmail.com



I. INTRODUCERE

1. Sinteza raportului

Subiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din teren intravilan situat în comuna Radovanu, tarla 16/1, parcela 1, județ Călărași, având categoria de folosință arabil.

Tipul proprietății: Teren intravilan arabil-al Consiliul Local al comunei Radovanu, județ Călărași

Cod poștal: 917205

Dreptul de proprietate public/privat evaluat aparținând: domeniului privat al comunei Radovanu, județ Călărași.

Client: Consiliul Local al comunei Radovanu, județ Călărași, reprezentată prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu.

Utilizator desemnat: Consiliul Local al comunei Radovanu, județ Călărași, reprezentată prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea închirierii unui teren intravilan arabil în suprafață de 4.206 mp.

Data inspecției: 13.12.2024

Data evaluării: 20.12.2024

Cursul de referință BNR la data de 20.12.2024: 1 Euro = 4,9764 Lei

Tipul valorii: Valoarea de piață.

Raportul de evaluare va estima valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR – ediția 2022.

Definiția valorii estimate: în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR

SEV 100 -Cadrul general definiția valorii de piață este : “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

2. Certificarea Evaluadorului

Referitor la evaluarea terenului intravilan situat în comuna Radovanu, tarla 16/1, parcela 1, județ Calarasi, în suprafața 4.206 mp, având categoria de folosință arabil.

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- ✓ Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR – ediția 2022, obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;
- ✓ Evaluadorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială;
- ✓ Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- ✓ Evaluadorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- ✓ Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată personal, în prezența reprezentantului comunei Radovanu, județ Calarasi, acordul privind accesul pe proprietate fiind în răspunderea clientului;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale, nepărtinitoare;
- ✓ Evaluadorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părțitor față de nici una din părțile implicate;
- ✓ În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează lucrarea;
- ✓ Atât evaluadorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea evaluării, nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul sau alți utilizatori desemnați în prezentul raport de evaluare;
- ✓ Remunerarea evaluadorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Prin prezenta certific că, la data acestui raport, sunt membru titular în domeniul evaluării bunurilor imobile;
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Intocmit Evaluador Specializarea EPI

Data: 20.12.2024

Vlaicu Alexandru Gabriel

Posesor Legitimatie Nr. 18922



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Vlaicu Alexandru Gabriel, membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, posesor legitimatie nr. 18922;

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale;

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea;

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;

Evaluatorul poseda calificarea corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate;

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, reprezentata prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu

Utilizator desemnat: Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, reprezentata prin Dobrescu Vasilica, Primarul comunei Radovanu

Conform Ghidului de Evaluare Proprietati Imobiliare-GEV 630

“Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.”

Precizez ca atat forma cat si continutul prezentului raport sunt adecvate necesitatilor clientului si utilizatorului desemnat.

3. Scopul întocmirii raportului de evaluare:

Evaluarea este realizata pentru informarea clientului asupra valorii de piata in vederea inchirierii; prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.

Toate serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat.

Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara apartine domeniului privat al Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, conform HCL.

La data inspectiei terenul este liber si neingradit.

Tipul proprietății: Teren intravilan arabil in suprafata de 4.206 mp

Cod postal: 917205

Proprietar: Domeniul privat al Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi

Drepturi de proprietate evaluate: dreptul de proprietate privata.

În capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispoziția evaluatorului.

5. Tipul valorii

Avand in vedere scopul pentru care a fost intocmit prezentul raport, respectiv informarea clientului asupra valorii de piata, evaluatorul a estimat Valoarea de piata prin Abordarea prin piata (Metoda comparatiei directe).

Conform SEV 100, definiția valorii de piata, este:

"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".

6. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze generale:

În realizarea raportului au fost luate în considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele în forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare;

Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, în afara cazului în care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar: neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

În conformitate cu Standardele ANEVAR, valorile prezentate de catre evaluator sunt valabile la data specificata în raport;

La elaborarea lucrării au fost luate în considerare toti factorii care au influentat asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie cunoscuta sau adusa la cunostinta evaluatorului;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. În cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator acesta nu se face raspunzator;

Valoarea stabilită în urma evaluării, este valabilă numai în contextul întregii proprietăți evaluate de **4.206 mp**. Orice distribuție pe elemente componente, dezmembrare, alipire, duce la invalidarea rezultatului prezent;

Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;

Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil;

La inspecția imobilului realizată de evaluator titular Vlaicu Alexandru Gabriel nu au fost identificate neconcordanțe vizibile între situația de fapt și documentația cadastrală;

Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

7. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Continutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor Anevar 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat; Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport;

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

III. PREZENTAREA DATELOR

Radovanu



Radovanu (România)

Poziția geografică

Coordonate: 44°11'18"N 26°31'34"E

Țară	România
Județ	Călărași
SIRUTA	104751
Reședință	Radovanu
Componentă	Radovanu, Valea Popii
Guvernare	
- primar al comunei Radovanu	Vasilica Dobrescu ^[4] ^[5] (PNL, 2008)
Suprafață	
- Total	59,08 km ²
Altitudine maximă	83,8 m.d.m.
Populație (2011) ^[1] ^[2]	
- Total	4394 locuitori
Fus orar	UTC+2
Cod postal	917205

1. Identificarea obiectului evaluării. Descrierea juridică

Documentele de proprietate:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 21679 - Radovanu, Calarasi.

Dreptul de proprietate ce face obiectul evaluării este format din:

- Teren intravilan in suprafata de 4.206 mp.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Radovanu este o comună în județul Călărași, Muntenia, România, formată din satele Radovanu (reședința) și Valea Popii.

Comuna se află în sud-vestul județului, pe malul drept al Argeșului. Este traversată de șoseaua județeană DJ411, care o leagă spre sud de Chirnogi (unde se termină în DN41) și spre vest de Crivăț și mai departe în județul Giurgiu de Hotarele, Isvoarele, Gostinari, Comana, Călugăreni (unde se intersectează cu DN5), Singureni, Iepurești și Clejani (unde se termină în DN61). Din acest drum, la Radovanu se ramifică șoseaua județeană DJ403, care duce spre nord-est la Șoldanu (unde se intersectează cu DN4), Luica și Mânăstirea (unde se termină în DN31).[6]

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Radovanu se ridică la 4.394 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.136 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (92,54%), cu o minoritate de romi (2,05%). Pentru 5,35% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,12%), cu o minoritate de adventiști de ziua a șaptea (4,28%). Pentru 5,37% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.[7]

Descrierea amplasamentului:

- **Clasificarea zonei rurale:** zona periferica a comunei Radovanu;
- **Conformitatea cu zonarea:** da;
- **Utilitati publice:** -;
- **Vecinatati:** -
- **Caracteristici fizice ale terenului:**
 - topografice: plat;
 - priveristea: normala pentru o zona "verde", cu potential de dezvoltare;
 - servituti: nu exista;
- **Caracteristici dimensionale ale terenului:**
 - 4.206 mp, teren intravilan cu destinatia arabil.

3. Descrierea bunurilor de fac obiectul evaluarii

Bunurile ce fac obiectul evaluarii se compun din:

- Teren intravilan arabil S = 4.206 mp.

IV. CONCLUZII

1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Cea mai buna utilizare – este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care ar conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare este amenajare piscicola - balta de pescuit.

Analizand aceasta posibilitate de dezvoltare prin prisma criteriilor amintite rezulta:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila; atat localizarea, cat si suprafata terenului este adecvata acestui tip de proprietate;
- criteriul de fezabilitate financiara este indeplinit avand in vedere ca proprietatea prin construire implica costuri de dezvoltare recunoscute de piata;
- maxim productiva se refera la valoarea proprietatii considerata ca dezvoltata prin construire in conditiile exploatarei in varianta prezenta.

Avand in vedere criteriul fundamental al conceptului – permisibilitatea legala si tinand seama de precizarile mentionate in capitolul "Ipoteze si conditii limitative", cea mai buna utilizare a proprietatii analizate, este de a inchiria/concesiona/vinde terenul in vederea construirii de spatii comerciale pentru dezvoltarea zonei.

2. Abordarea prin piata-comparatia vanzarilor directe

Aceasta metoda o vom folosi pentru evaluarea terenului intravilan $S = 4.206 \text{ mp}$.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Aplicarea acestei metode porneste de la premisa ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile de oferta/tranzactie ale unor proprietati competitive si comparabile.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare atunci cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

Analiza comparativa a proprietatilor se axeaza pe asemanarile si deosebirile intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

Etapele parcurse in aplicarea metodei comparatiei directe sunt:

- cercetarea pietei pentru obtinerea de informatii asupra unor tranzactii de proprietati similare cu cea evaluata, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vanzarii, dimensiuni, localizare si zonare;
- selectarea unor elemente de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea proprietatilor similare comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor si selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

Au fost efectuate ajustari cantitative ca urmare a diferentelor date de conditiile de piata, localizare, suprafata, utilitatile de pe amplasament, dacau au sau nu constructii pe amplasament ce trebuie demolate.

Evaluatorul a apreciat in urma aplicarii metodei de evaluare, ca *valoarea de piata in vederea inchirierii* proprietatii imobiliare, este:

1.93 LEI/AN/MP echivalent 0.39 EURO/AN/MP
8.138 LEI/AN/TOATA SUPRAFATA echivalent 1.635 EURO/AN/TOATA SUPRAFATA

Intocmit Evaluator Specializarea EPI

Vlaicu Alexandru Gabriel

Posesor Legitimatie Nr. 18922



Data: 20.12.2024



ABORDAREA PRIN PIATA – GRILA DE EVALUARE TEREN

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret (euro)	EURO	7.200	60.000	74.040
Pret oferta/vânzare	EURO/MP	12	12	12
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Tranzacție/Oferta	-	Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (e/mp)		-1.2	-1.2	-1.2
Pret estimat de tranzacție (e/mp)		10.8	10.8	10.8
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (e)		0	0	0
Pret ajustat (e/mp)	-	10.8	10.8	10.8
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (e)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		10.8	10.8	10.8
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (e)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		10.8	10.8	10.8
Condiții de piață	20.12.2024	26.11.2024	06.12.2024	14.11.2024
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (e)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		10.8	10.8	10.8
PRET VANZARE AJUSTAT (E)		10.8	10.8	10.8
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Radovanu, Calarasi	Peris, Ilfov	Ciolpani, Ilfov	Dascalu, Ilfov
Comparativ cu subiectul		superior	superior	superior
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (E)		-1.08	-1.08	-1.08
Suprafata utila (mp)	4.206	600	5000	6170
Cuquantum ajustare (%)		inferior	similar	similar
Cuquantum ajustare (E)		+10%	0%	0%
		+1.08	0	0
Vecinatati	comparabil	comparabil	comparabil	superior
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (E)		0	0	-1.08
Acces		similar	similar	similar

Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (E)		0	0	0
Utilitati disponibile	fara	Curent electric Gaze naturale	fara	fara
Quantum ajustare (%)		superior	similar	similar
Quantum ajustare (E)		-10%	0%	0%
		-1.08	0	0
Alte elemente	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		similar	similar	similar
Quantum ajustare (E)		0%	0%	0%
		0	0	0
Ajustare neta elemente specifice prop (%)		-10%	-10%	-20%
Ajustare neta elemente specifice prop (E)		-1.08	-1.08	-2.16
Pret ajustat (euro/mp)		9.72	9.72	8.64
Ajustare totala neta procentuala	%	-20%	-20%	-30%
Ajustare totala neta absoluta	euro	2.16	-2.16	-3.24
Ajustare totala bruta procentuala	%	40%	20%	30%
Ajustare totala bruta absoluta	Euro	3.36	2.28	3.36
Număr de ajustări	-	4	2	3
Se va alege comparabila cu cel mai mare grad de similitudine cu subiectul evaluat (Comparabila B)				
Curs BNR la 20.12.2024:	4.9764 lei	Valoare de piata:	9.72 euro/mp	48.37 lei/mp

3. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- ✓ valoarea este o predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;

- ✓ valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;

- ✓ evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;

- ✓ orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

În urma evaluării efectuate de noi, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia noastră este că valoarea de piață și prețul obținabil într-o **închiriere** pentru activul evaluat, teren intravilan, cu suprafața de **4.206 mp**, având categoria de folosință arabil, situat în zona periferică a comunei Radovanu, județ Calarasi, tarla 16/1, parcela 1, este:

Nr. Crt.	Bunurile imobiliare evaluate	Valoarea de piață (LEI)	Valoare de piață (EURO)
1.	Teren intravilan arabil – 4.206 mp	203.444	40.882

În temeiul Legii nr. 50/1991

Având în vedere faptul că nu am găsit oferte de închiriere terenuri similare cu bunul subiect, am recurs la "Stabilirea redevenței pentru un teren proprietate publică, obiect al unui contract de concesiune încheiat sub imperiul Legii nr. 50/1991, se realizează în condițiile art. 17 din respectivul act normativ, în așa fel încât, în maxim 25 de ani, să se recupereze întreaga valoare a terenului", ceea ce nu înseamnă, însă, că după 25 de ani concesionarul nu mai datorează prețul folosinței, acesta trebuie să fie achitat pe toată perioada concesiunii. Singura interpretare ce poate fi dată acestui text de lege este aceea potrivit căreia legiuitorul a dorit să protejeze proprietatea publică, limitând posibilitatea de stabilire a unor redevențe nejustificate de mici.

Se face următorul calcul: $203.444 \text{ LEI (valoarea terenului)} / 25 \text{ ani} = 8.138 \text{ LEI}$ (echivalent 1.635 EURO) ce reprezintă chiria minimă anuală pentru cei 4.206 mp.

Evaluatorul consideră că, chiria minimă negociată în valoare rotunjită, ce va fi percepută de către Consiliul Local al comunei Radovanu, județ Calarasi, în numele proprietății, Comuna Radovanu, județ Calarasi, este:

1.93 LEI/AN/MP echivalent 0.39 EURO/AN/MP
8.138 LEI/AN/TOATA SUPRAFATA echivalent 1.635 EURO/AN/TOATA SUPRAFATA

Pentru a deduce chiria minima in stabilirea contractelor de inchiriere, ce se vor negocia de catre Consiliul Local al comunei Radovanu, judet Calarasi, in numele concedentului: Comuna Radovanu, cu concesionarii terenului intravilan arabil din domeniul privat al comunei Radovanu, se va porni de la valoarea minima a chiriei exprimata in lei/luna, stabilita de catre evaluator pentru terenul aflat pe teritoriul administrativ al comunei Radovanu, in suprafata de 4.206 mp. Evaluatorul recomanda, ca durata contractelor de inchiriere sa nu depaseasca 3 ani, data fiind evolutia rapida a terenurilor intravilane.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestor opinii, precum si considerentele avute in vedere la determinarea valorilor mai sus mentionate, sunt:

Valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile economice si juridice mentionate in raportul de evaluare;

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie (SEV 100 - Cadrul general);

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate in conformarea la cerintele legale;

Valoarea este valabila numai pentru utilizarea precizata in raport;

Valoare reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor din prezentul raport de evaluare;

Valoare este subiectiva si reprezinta o predictie;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori si poate contine unele erori;

Raportul a fost elaborata pe baza standardelor si a ghidurilor in vigoare la data evaluarii si nu contine abateri de la standarde (mentionate in detalierea rationamentului aplicat).

Evaluatorul a folosit abordarea prin piata, datorita credibilitatii mari si a preciziei indicilor si corectiilor calculate, cat si datorita faptului ca toate comparabilele folosite au fost extrase din piata. Adecvarea acestei metode se datoreaza faptului ca natura activelor a fost cea care a determinat analiza de piata, iar veridicitatea comparabilelor si eventualele marje de negociere au putut fi verificate. Nu s-a putut utiliza alta abordare datorita lipsei comparabilelor suficiente si credibile.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare, rezultatele fiind aplicate pentru proprietatea evaluată. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

✓ Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele generale și ipotezele speciale, de aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;

✓ Activul ce face subiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare al acestora, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;

✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

✓ Valoarea este o predicție;

✓ Valoarea este subiectivă;

✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raționamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final și stabilirea concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Ținând cont de tipul proprietății și de scopul evaluării, precum și datorită faptului că există informații disponibile privind prețurile de ofertă de vânzare, cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață, *este abordată prin piață*, deoarece criteriile prin care am ajuns la valorile finale sunt fundamentate.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

1.93 LEI/AN/MP echivalent 0.39 EURO/AN/MP

8.138 LEI/AN/TOATA SUPRAFATA echivalent 1.635 EURO/AN/TOATA SUPRAFATA

Data evaluării: 20.12.2024

Evaluator autorizat:

Vlaicu Alexandru Gabriel

Legitimatia nr.: 18922



V. ANEXE

Anexa 1 – Comparabile teren

Anexa 2 - Fotografii

Anexa 3 – Acte de proprietate

Data evaluarii: 20.12.2024

Evaluator autorizat:

Vlaicu Alexandru Gabriel

Legitimatia nr.: 18922



Anexa 1 – Comparabile teren
Comparabila A:

11:36 4G 93

< 

26 nov, 11:19

Vanzare teren lotizat 600 mp - loc. Peris,
str. George Cosbuc

12 €

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE
(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE

Vanzare teren lotizat 600 mp + drum de servitute in
localitatea Peris, str. George Cosbuc, in apropierea
padurii

Numar loturi: 11
Au ramas doar 2 loturi, de 600 mp, respectiv 900 mp, la
care se adauga cota din drumul de servitute (conform
schitelor din anunt).

Apel / SMS Trimite mesaj

Comparabila B:

11:35 4G 93

< 

06 dec, 17:35 

Teren de vanzare Ciolpani, DN1

12 €

Suprafata utila: 5 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE

Se vinde teren de 5000 mp in comuna Ciolpani, extravilan, deschidere 20 m.
Este situat dupa podul din Ciolpani, pe DN-1, partea stanga (dinstre Bucuresti).

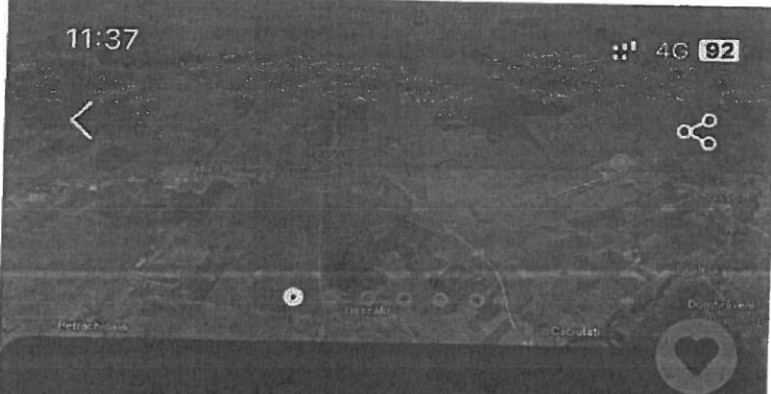
Pentru detalii sau informatii, sunati la nr. din anunt.

Apel / SMS **Trimite mesaj**

Comparabila C:

11:37

4G 92



14 nov, 11:58

Teren intravilan Dascalu/Ilfov 6170 MP2

12 € Negociabil

Suprafata utila: 6 170 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE

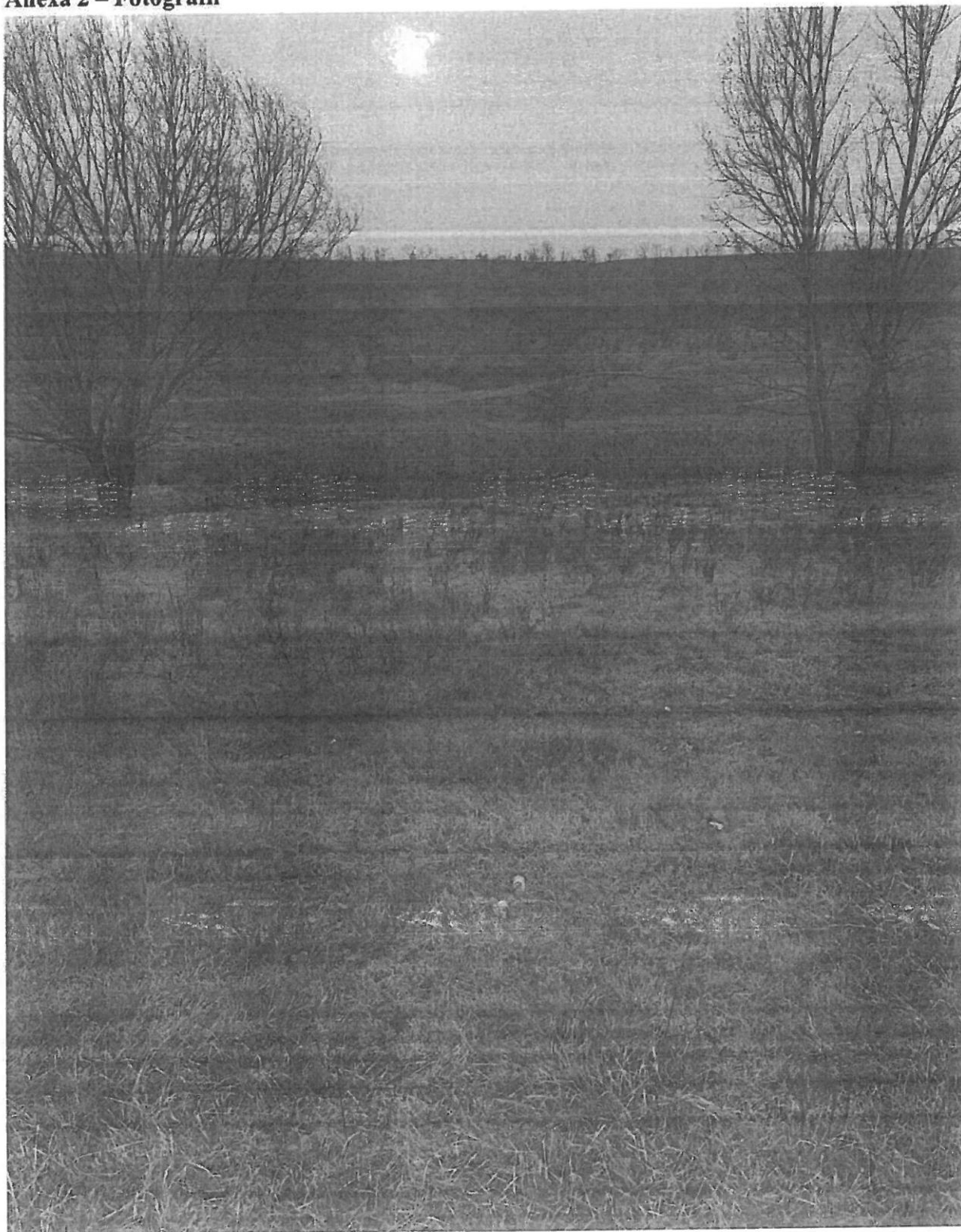
Proprietar

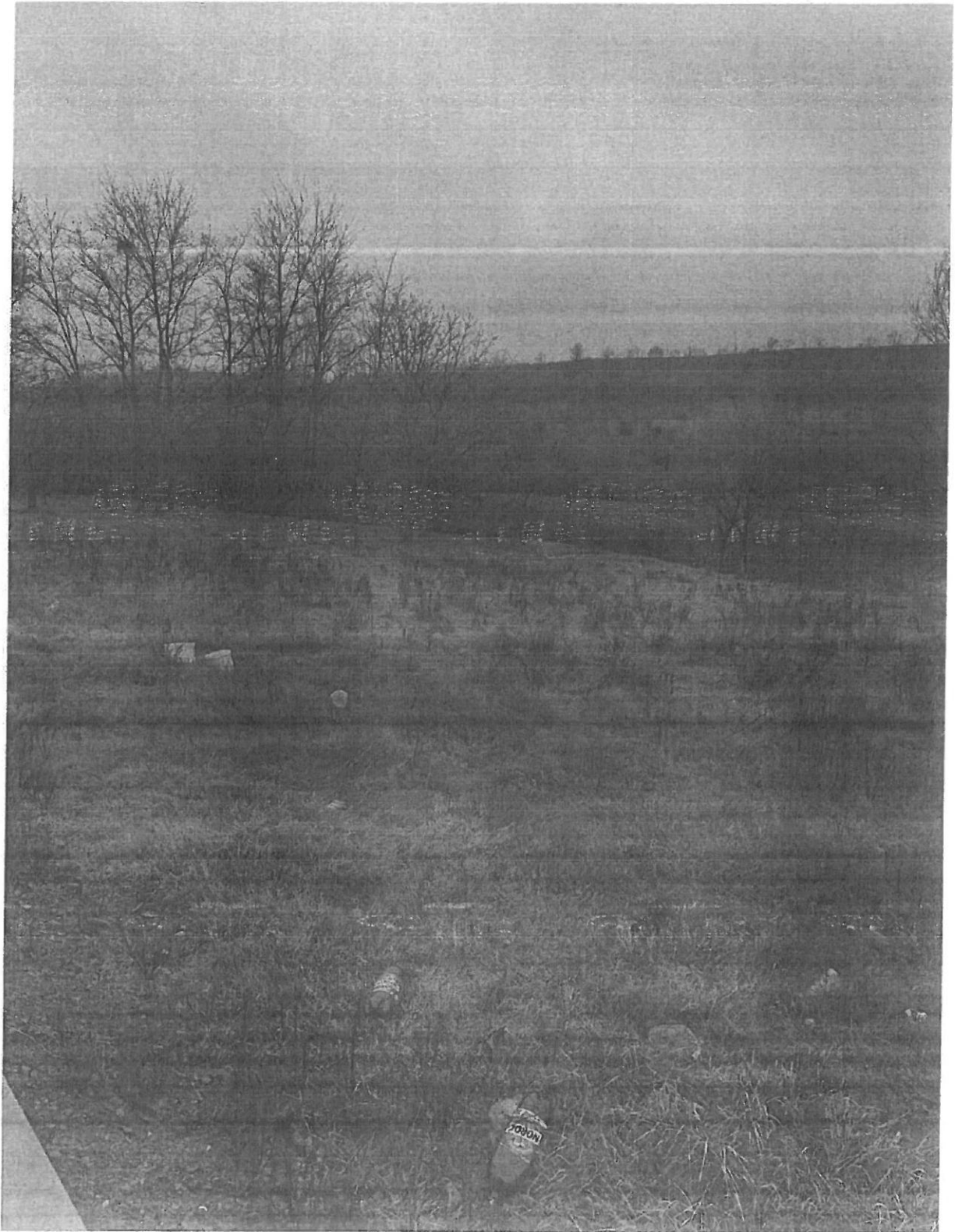
- Vanzare teren intravilan/agricol comuna Dascalu/Ilfov la 15 Km de Bucuresti
- Terenul face parte din zona 1 Otopeni
- Zona in expansiune cu potential imens, ideal investitie pe termen mediu/lung, Hale, cladiri, agricultura, ETC.
- Acces rapid la A0,A3, DJ200, DNI, ETC.

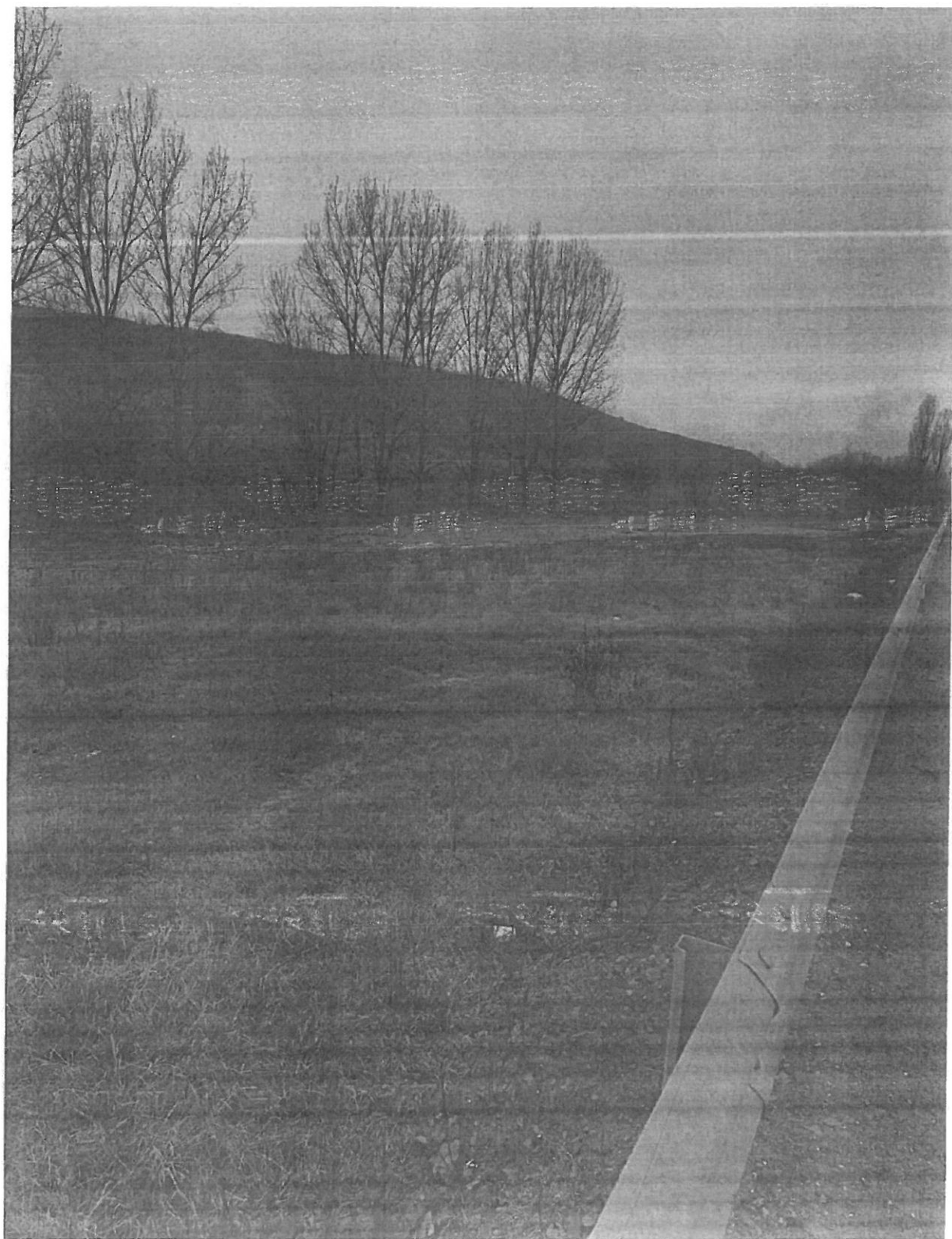
Apel / SMS

Trimite mesaj

Anexa 2 – Fotografii

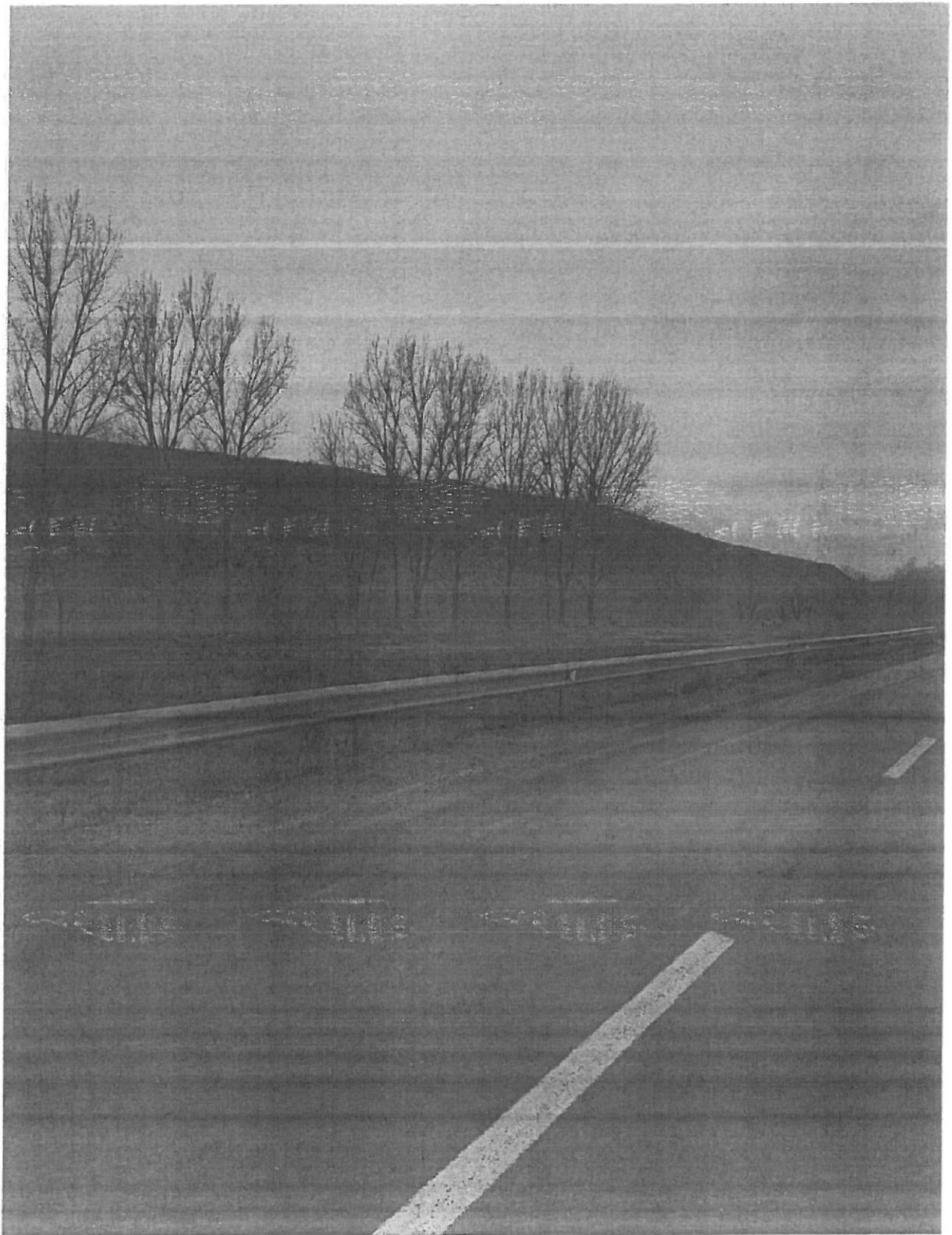














Anexa 3 – Acte de proprietate



ANCP
ANULAT

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALĂRAȘI
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orașul

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21672 Rădovanu

Nr. cartea: 76167
Fol. 11
Luna 11
Anul 2024

Cod cadastral
76167/11/11



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Rădovanu, Jud. Calarasi

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21672	Din acte: 4.200 Măsurată: 4.206	Teren nelmpiejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile referitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31921 / 22/11/2016 Act Administrativ nr. 42, din 15/09/2007 emis de CONSILIUL LOCAL RADOVANU; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privata, dobândă prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA RADOVANU-DOMENIUL PRIVAT	A1
76167 / 11/12/2024 Act Administrativ nr. 8691, din 11/12/2024 emis de COMUNA RADOVANU; Act Administrativ nr. 39, din 30/08/2018 emis de PRIMĂRIA RADOVANU; B2 se notează actualizarea destinației terenului din extravilan în intravilan	A1

C. Partea III. SARCINI

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

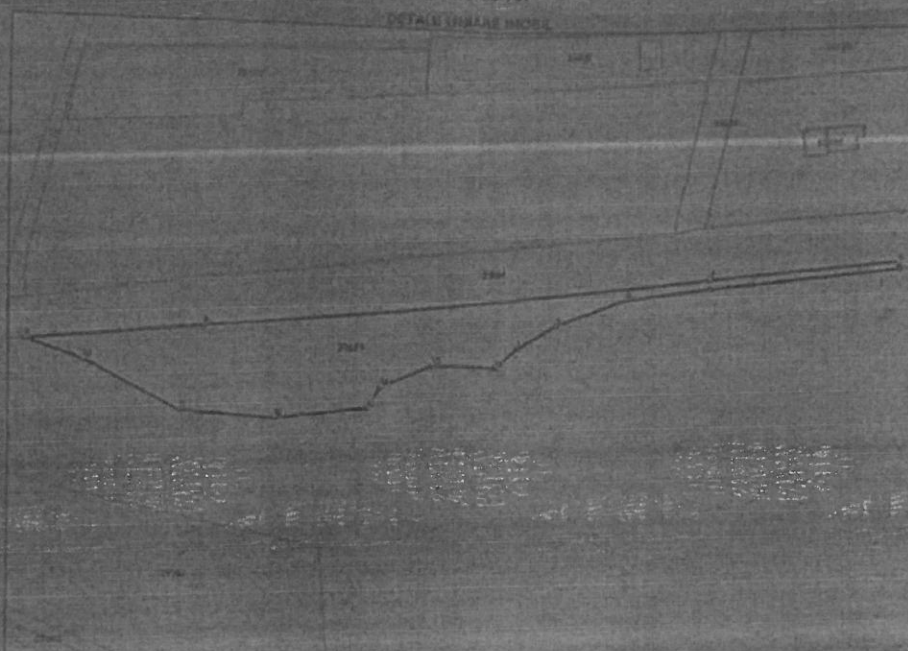
Document care conține date cu caracter personal, procesat de persoana responsabilă cu prelucrarea datelor cu caracter personal în conformitate cu Legea nr. 678/2001 și Legea nr. 100/2017

Page 1 din 3

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
21679	Din act: 4.200 Miscuta: 4.200	

Suprafata determinata in planul de proiect: 5.700.



Date referitoare la teren

Nr. on.	Categorie folosinta	Inura plan	Suprafata (mp)	Terfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	4.200	16/1	1	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	15.274
2	3	24.85
3	4	27.542
4	5	61.409
5	6	2.499
6	7	61.2

Carte Funciara Nr. 21679 Comuna/Oras/Municipiu: Radovanu

Punct Incaput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
7	8	187.601
8	9	56.36
9	10	18.991
10	11	34.622
11	12	30.531
12	13	30.678
13	14	8.146
14	15	18.7
15	16	21.081
16	1	9.892

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si 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 in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabilă autentificarea de către notari publici si actelor juridice prin care se stabilesc drepturile reale precum si pentru dezbateres succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 263

Data solutionării:
09-01-2025

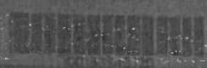
Asistent Registrator,
ROBERT-STEFAN POPESCU

Referent
TUDOR FLORENTINA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

Data eliberării:
N. 101/2025

(parafe si semnatura)

(parafe si semnatura)



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ottenita

Dosarul nr. 76167 / 11-12-2024

INCHIEIERE Nr. 76167

Registrator: COSTINEL EFTIMIE
Asistent: ROBERT-STEPAN POPESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA RADOVANU privind Actualizarea informati tehnice in cartea funciara, in baza:
- Act Administrativ nr. 8691/11-12-2024 emis de COMUNA RADOVANU;
- Act Administrativ nr. 39/30-08-2018 emis de PRIMARIA RADOVANU;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata;

pentru serviciul avand codul 263
Mare pe referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. cadastral 21679, inscris in cartea funciara 21679 UAT Radovanu avand proprietarii COMUNA RADOVANU-DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub 8.1;
- se noteaza actualizarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 21679 UAT Radovanu

Prezenta se va comunica partilor:
COMUNA RADOVANU
COMUNA RADOVANU

*1 Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Ottenita; se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sol

Data solutionarii:
09-01-2025

Registrator:
COSTINEL EFTIMIE

Asistent Registrator:
ROBERT-STEPAN POPESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 20~1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

*1 Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

