

JUDEȚUL ARGEȘ

COMUNA POPEȘTI

CONSILIUL LOCAL POPEȘTI

INITIATOR

PRIMAR

TRÎNCĂ CORNEL

PROIECT DE HOTARARE

NR. 28 / 24.06.2026

privind aprobarea documentatiei de concesiune a unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, a raportului de evaluare si nivelul redeventei

Consiliul Local al comunei Popesti, Județul Argeș,

Având în vedere:

- cererea solicitantului inregistrata la comuna Popesti sub nr.689/03.03.2026;
- referatul de aprobare, al domnului primar Trinca Cornel, initiator al proiectului de hotarare, inregistrat la nr. 2208 din data de 15.06. 2026;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Popesti, înregistrat la nr.2207 din data de 15.06.2026;
- Extras de carte funciara nr. 80447 emis de ANCPI;
- prevederile art.286 coroborate cu art. 302 -330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 287 / 2009 privind Codul Civil cu completarile si modificarile ulterioare;
- art. 466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 455 din Legea nr.227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 168 din 14 februarie 2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- raportul de evaluare **nr. 86/22.06.2026** elaborat de către **S.C. TOTAL ROM PROIECT S.R.L.**, Membru corporativ autorizat ANEVAR – Muscurel Gina – legitimatie si parafa 18552 / valabil 2026, in vederea estimarii valorii de piata a terenului ce urmeaza a fi concesiionat.

În baza art. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PRIMARUL COMUNEI POPEȘTI, JUDEȚUL ARGHEȘ,

PROPUNE:

Art.1 Se aproba **Raportul de evaluare nr.86/22.06.2026** in vederea estimarii valorii de piață pentru concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, in scris in cartea funciara a comunei Popesti cu nr.80447, raport elaborat de către **S.C. TOTAL ROM PROIECT S.R.L.**, Membru corporativ ANEVAR - Muscurel Gina – legitimatie si parafa nr.18552/valabil 2026, conform **Anexei nr.1** care face parte din prezenta hotarare.

Art.2 Se aproba **Studiul de oportunitate** pentru concesionarea pentru concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, in scris in cartea funciara a comunei Popesti cu nr.80447, situat in extravilanul comunei, conform **Anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aproba concesionarea prin licitație a concesionarea pentru concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, in scris in cartea funciara a comunei Popesti cu nr.80447, situat in extravilanul comunei, pentru desfasurarea activitatilor agricole si non-agricole.

(2) Bunurile mentionate la alin.(1) vor fi exploatate cu respectarea prevederilor **art.305 din Codul Administrativ**.

(3) Durata maximă a concesiunii este de **35 de ani** cu posibilitata de prelungire, conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii actului additional.

(4) Se aproba nivelul minim al redeventei de la care incepe licitatiea dupa cum urmeaza:
Valoarea redeventei anuale pentru teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole este de 3000 lei/an.

(5) Valoarea finala a redevenței concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată in conditiile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 – Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 Se aproba **Documentatia de atribuire** pentru concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, inscris in cartea funciara a comunei Popesti cu nr.80447, conform **Anexei nr.3** care face parte din prezenta hotarare.

Art.4.1. Se aproba contractul concesiune, (contract de concesiune ce face parte din cadrul documentatiei de atribuire, litera D) conform **Anexei Nr.4**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5 (1) Se aprobă componența comisiei de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului concesionarea terenului in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, inscris in cartea funciara a comunei Popesti cu nr.80447, din prezenta hotărâre, în următoarea componență:

1. _____ - membru avand calitatea de **presedinte comisie.**

2. _____ - membru;

3. _____ - membru;

4. _____ - membru avand caliatetea de **secretar comisie.**

5. _____ - membru, reprezentant al Agentiei Nationale de Administrare Fiscala

Costesti, judetul Arges.

Membru supleant.....

(2) Comisia de evaluare va fi compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 si va fi numita prin Dispozitia Primarului comunei Popesti in conformitate cu art. 317 alin. 3, lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 6 Se împuternicește Primarul comunei Popesti, judetul Arges, pentru organizarea procedurii de concesionare prin licitație și pentru semnarea documentelor necesare derularii procedurii de concesionare.

Art. 7 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se obligă Primarul comunei Popesti prin aparatul de specialitate.

Art . 8 Prezentul proiect de hotărâre se comunică, pentru analiză și dezbatere Consiliului local și se aduce la cunoștință publică.

Avizează,

conform art. 243 alin (1) lit (a) din OUG nr. 57/2019

Secretar general al comunei Popești

Pătrașcu Anișoara

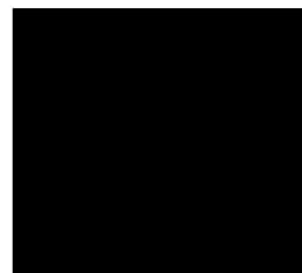
Nr. 28 / 24.06.2026

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0374091922 , Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 86/22 06 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea redevenței ,
pentru imobilul : teren extravilan cu suprafata 2800 mp, împreună cu
structura nefinalizată cu suprafata construită de 667 mp, situată în
comuna Popesti , judetul Arges

Proprietar : Comuna Popesti , judetul Arges –Domeniul Public
Solicitant : Comuna Popesti , judetul Arges
Destinatar : Comuna Popesti , judetul Arges
Evaluator : Total Rom Proiect SRL



Către:

Comuna Popești ,in calitate de Client si Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea redeventei bunul imobil propus spre evaluare.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

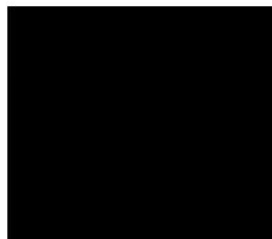
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor , editia 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea cladirii
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin venit
2. Determinarea rentei funciare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare	Gina Muscurel , Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si
Evaluator autorizat	parafa: 18552 / valabil 2026, Tel: 0744797816; Fax: 0348814607, E_mail:gina.muscurel@totalromproiect.ro
Solicitantul evaluarii	COMUNA POPESTI , JUDETUL ARGES
Adresa client client	Comuna Popesti ,strada Principala , nr 167,judetul Arges
Utilizator desemnat	Comuna Popesti , cod de identificare fiscala :4469418
Proprietatea evaluata	Teren extravilan , categoria de folosinta pasune , cu suprafata 2800 mp din suprafata totala de 6597 mp ,impreuna cu structura din elemente prefabricate din beton, existenta pe acesta , cu suprafata 667 mp . Nr cadastral 80447 , intabulat in Cartea Funciara cu numarul 80447 a localitatii Popesti.
Utilitati existente	Apa si energie electrica la limita proprietatii
Proprietar	Comuna Popesti –Domeniul Public , jud. Arges
Adresa proprietatii	Comuna Popesti , judetul Arges
Zona	zona mediana ;
Cod postal	117590;
Ipoteze speciale	Evaluarea s-a facut in baza documentelor puse la dispozitie .
Data inspectiei	22.06.2026 inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Gina Muscurel;
Data evaluarii	22.06.2026
Data finalizare raport	22.06.2026;
Scopul evaluarii	determinarea redeventei pentru imobilul compus din teren cu suprafata 2800 mp si constructia -structura hala cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta ;
Curs de schimb	1 eur = 5,2391 lei , afisat de BNR la data de referință a evaluării
Tipul valorii	Redeventa anuala ;
Valoarea redeventei anuale	3.000 lei

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal

si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Gina Muscurel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Gina Muscurel, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI posesor legitimatie nr. 18552, valabila 2026.

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 toate calificarile 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.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Comuna Popesti ;
Adresa client : Comuna Popesti , strada principala , nr 167, judetul Arges;
Utilizator desemnat : Comuna Popesti , cod de identificare fiscal 4469418

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea redeventei in vederea concesiunii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: obiectul evaluarii il constituie terenul cu suprafata 2800 mp si constructia (structura hala) situat in comuna Popesti .

Adresa : Comuna Popesti , DJ 679 A, judetul Arges.
Cod postal : 117590;
Identificare cadastrala : 80447 pentru teren ;80447-C1 pentru constructie ;
Carte Funciara : 80447 a localitatii Popesti , judetul Arges ;
Proprietar : Comuna Popesti -judetul Arges

5. Tipul valorii

Se estimeaza **redeventa** . Aceasta este definita ca: " suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a unui bun , in conformitate cu conditiile de concesiune ale bunului respectiv ". Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 22.06.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel.

Data evaluarii : 22.06.2026

Curs valutar : 1 eur = 5,2391 lei , afisat de BNR la data de referinta a evaluarii.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 22.06.2026

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat in aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;

- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2025, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând

posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata în prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

SEV100 – Cadrul general;
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Tipuri ale valorii ;
SEV103 – Abordari in evaluare ;
SEV 104 – Informatii si date de intrare ;
SEV 105 – Modele de evaluare ;
SEV 106- Documentare si raportare
SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
Ghidurile de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata.

- Extras de Carte Funciara nr 80447 , emis de OCPI Arges , nr cerere 37643 din 10.12.2025
- Schita imobil cu suprafata propusa spe concesionare
- Cerere inaintata de catre Il Nitulescu Genel Criistinel către Primaria Comunei Popești , avand numar de inregistrare 689 din 03.03.2026.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Popești este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Palanga, Popești (reședința), Purcăreni și Slobozia. Comuna se află în extremitatea sudică a județului, la limita cu județul Teleorman. Este străbătută de șoseaua județeană DJ504, care o leagă spre nord de Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A) și spre sud în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus, și mai departe în județul Giurgiu la Gogoșari, Putineiu și Giurgiu (unde se termină în DN5B). La Popești, din această șosea se ramifică șoseaua județeană DJ679A, care duce spre vest la Râca, Căldăraru (unde se intersectează cu DN65A) și Bârla. Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Popești se ridică la 1.600 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011

Zona:

- Zona mediana a localitatii
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mare;
- Muzee: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mare ;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: inexistentă;
- Retea urbana de canalizare: inexistentă;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto:strada asfaltata – DJ 679 A . Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulatie pe ambele sensuri, si cate o banda de circulatie pe sens;

Ambient

- Trafic auto mediu ;
- Trafic pietonal mediu.

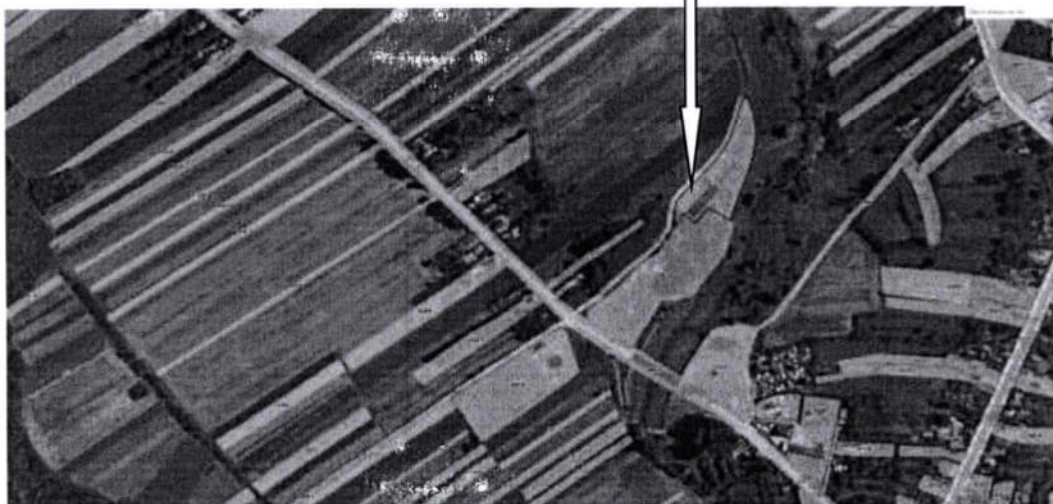
4. Descriere imobil

Descrierea terenului:

Teren extravilan avand suprafata de 2800 mp , conform masuratorilor cadastrale ce face parte din imobilul cu suprafata totala 6597 mp, identificat cu numar cadastral 80447, intabulat in Cartea Funciara cu numarul 80447 a localitatii Popesti

Date generale:

Amplasare: zona mediana in extravilan



- Regim juridic :extravilan ;
- Categoria de folosinta : pasune ;
- Acces la drum judetean DJ 679 A pe un dum de pamant
- Raportul laturilor: defavorabil
- Inclinare: plan.
- Terenul nu este imprejmuit
- Nu au fost identificate pericole privind alunecarile de teren si inundatii;
- Zona in care este situat amplasamentul este o zona destinata constructiilor de locuinte si anexe cu functiuni compatibile locuintelor
- Vecinatati: proprietati rezidentiale ;

Utilitati

- Energie electrica, apa la limita proprietatii

Date constructie :

- Regim de inaltime Parter inalt ;
- An PIF 1980
- Structura deschisa din stalpi prefabricati de beton armat incastrati in fundatii din beton armat ;
- Grinzi longitudinale din beton armat.
- Cladire abandonata , in conservare, neintretinuta cu stare fizica nesatisfacatoare .

5. Date privind impozitele si taxe

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Popesti , impozitele pe bunuri de tip imobile sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenurile extravilane atat pentru investitii cat si pentru culture agricole In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigurilor crescute la accesul la finantari.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul se afla in comuna Popesti , judetul Arges in zona predominant rezidentiala , cu case de locuit si terenuri libere .

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuat tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

Piata imobiliara specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele pieti imobiliare sunt create de necesitati, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren cu suprafata 2800 mp impreuna cu structura din stalpi prefabricate din beton cu suprafata 667 mp .Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip teren extravilan situate in comuna Popesti , judetul Arges si vecinatatile acesteia, similare.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat

Analiza ofertei

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de datele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei idisponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chirasii, cauzele

si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: teren extravilan impreuna cu structura hala, **oferta este limitata**, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chirasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (instituti culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: teren extravilan impreuna cu structura din stalpi prefabricati din beton armat oferta este inexistentă .

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales in scopul exploatarei prin inchiriere sau concesiune . Preturile la care se tranzactioneaza terenurile extravilane in zona sunt situate in intervalul 0,36 eur/mp -0,39 eur/mp. Se anticipeaza ca preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul inchirierilor.

Echilibrul pietei

Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una aproape nula, oferta si cererea fiind practic inexistente. La nivelul localitatii, la momentul actual, numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati de acest tip este inexistent

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform autorizatiei de construire .

Fizic posibila: in cazul utilizarii industriale , posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: Pentru imobilul analizat nu exista indici din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul cladirii evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea industriala .**

V. EVALUARE

Evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

In aceste conditii valoarea redeventei se determina/estimeaza conform metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

Abordarea prin venit: In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Estimarea este realizata in conditiile in care veniturile potentiale din inchirierea imobilului se obtin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piata pentru ambele parti (chiriasul plateste chiria si utilitatile iar proprietarul plateste impozitele, asigurarea si reparatiile capitale).

- Venitul brut potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilului;
- Gradul de ocupare;
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare;
- Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi);
- Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriiilor pentru proprietati comparabile;
- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$.

Deoarece nu au fost identificate imobile similare oferate spre inchiriere pe piata specifica locala aceasta metoda nu s-a aplicat.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vanzarilor – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piata oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât nu au fost identificate oferte de proprietati similare în zona analizată, această metoda nu a putut fi aplicată pentru imobilul teren și construcție.

Abordarea prin piață a fost aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului, aceasta fiind facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare pe site-urile de specialitate și publicațiile de profil.

În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile pentru estimarea valorii de piață a terenului:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Teren intravilan, situat în comuna Popești, suprafață 2800 mp	Teren intravilan, situat în comuna Popești, suprafață 15.000 mp, arabil	Teren intravilan, situat în comuna Popești, suprafață 2500 mp, arabil	Teren intravilan, situat în comuna Popești, suprafață 1200 mp, faneata
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	0,38	0,38	0,38
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	iunie-26	iunie-26	iunie-26	iunie-26
Suprafața măsurată (mp)	2.800	150.000	2.500	1.200
Utilități	EE, la limita proprietății	EE	EE	EE
Acces	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Forma, deschidere	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
Topografie	plana	plana	plana	plana

Valoarea de piață a terenului rezultată în urma abordării prin piață este 1 000 eur echivalent a 5.239 lei.

Abordarea prin cost: stabilește valoarea proprietăților imobiliare prin estimarea costului de realizare a unei construcții noi cu o utilitate egală. În cazul proprietăților vechi, abordarea ia în considerare estimarea deprecierei care include atât deteriorarea fizică, cât și deprecierea funcțională și externă. Costul de înlocuire se referă la realizarea unei construcții cu utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piață.

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor atașate terenului (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea deprecierei construcțiilor (imobilelor): deprecierea fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);
- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adăugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;
- adăugarea valorii terenului pentru a se obține valoarea întregii proprietăți.

Determinarea valorilor costurilor de înlocuire ale construcțiilor

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost se bazează pe comparația costului de înlocuire a unei proprietăți, cu valoarea unei proprietăți existente.

Metoda reflectă că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Aplicarea acestei metode implica urmatoarele etape procedurale:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire;

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat si deprecierea functionale si externe.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele utilizate in mod curent pe piata.

A fost utilizat Catalogul catalogului Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura Iroval 2010, autor Corneliu Schiopu- capitolul 1 Cladiri industriale –Fisa –hale industriale cu structura din stalpi prefabricati din beton .

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata si a celor specializate.

$$\text{-CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Depr. fiz.}) \times (1 - \text{Depr. funct.}) \times (1 - \text{Depr. ex.}),$$

in care:

CIB: costul de inlocuire brut ;

Depr. fiz : deprecierea fizica;

Depr. funct :deprecierea functionala;

Depr. ext.: deprecierea externa.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta intre costul de inlocuire a proprietatii si valoarea ei de piata.

Deprecierea fizica (a se vedea fisa de evaluare din anexe) s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata, respectiv ramasa pentru structura de rezistenta;
- durata lor normala de viata;
- nivelul deprecierei fizice a bunului s-a orientat dupa rezultatul inspectiei in teren.

Tinand cont de observatiile de la inspectia in teren a imobilului in cazul activului evaluat unei vechimi de peste 45 de ani ii corespunde o depreciere fizica de 90%, conform Anexei 37 subgrupa 1.5.1.2 a Ghidului cuprinzind coeficienti de uzura fizica normala P135/1999, prin :

-stabilirea subgrupe, a clasei si a subclasei in care se incadreaza cladirea, a structurii constructive, a mediului de folosinta, a starii tehnice si varstei efective (durata de viata consumata).

- determinarea varstei efective a caldirii

- se estimeaza starea tehnica a cladirii cu depreciere normala pe una din categorii (foarte buna, buna satisfacatoare).

- se incadreaza mediul de folosinta pe unul din urmatoarele categorii (mediu normal, mediu agresiv, mediu puternic agresiv).

- se determina deprecierea fizica normala corespunzator subgrupe, structurii constructive, mediului de folosinta, starii tehnice si varstei efective a cladirii.

Deprecierea functionala este determinata de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare si cu cele mai adecvate cerinte privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii. Deprecierea functionala poate fi cauzata de o deficiente fata de standarde si normele pietii, de supraadecvare. Deprecierea functionala afecteaza o cladire in urma unor decizii legate de natura activitatilor derulate in imobilul respectiv. Un bun care era adecvat functional la momentul constructiei sale, poate deveni neadecvat pe masura ce standardele si materialele de constructie se schimba.

Se poate aprecia ca si depreciere de ordin functional a unei cladiri, o inaltime a plafonului semnificativ mai mica sau mai mare in cazul de fata, decat cea ceruta in mod curent, de majoritatea utilizatorilor. In cazul supradimensionarii sau "supraadecvarii", deprecierea functionala se cuantifica prin cheltuiala de capital excedentara in comparatie cu cea pentru activul echivalent modern. Avand in vedere aceste considerente in

cazul activului analizat s-a estimat o depreciere funcțională de 25%.

Deprecierea externă este generată, în general, de factori externi proprietății, cum ar fi: degradarea condițiilor generale economice, schimbarea condițiilor de utilizare a proprietăților învecinate, diminuarea cererii, vecinătăți neatractive sau generatoare de poluare, reglementări și standarde locale, creșterea preturilor la materiile prime, utilități, manopera. În cazul activului analizat a fost estimată o deprecere externă de 20%

Valoarea de piață a structurii construcției cu suprafața desfășurată 667 mp, determinată în cadrul abordării prin cost, este 7.809 eur, echivalent a 40.912 lei.

Astfel valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu suprafața 2800 mp împreună cu construcția existentă pe acesta cu suprafața 667 mp este de 8.809 eur.

DETERMINAREA REDEVENTEI

Abordări în evaluarea drepturilor asupra imobilelor concesionate

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă a contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

Intrucât redeventa contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lună de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (venituri obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoare de piață.

Abordări în evaluarea drepturilor asupra imobilelor concesionate

În cazul evaluării imobilelor concesionate, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile, iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidenta unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietății, la expirarea contractului de concesiune. Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe baza de venit.

Evaluarea drepturilor deținute de concedent prin metoda actualizării veniturilor

Pentru evaluarea imobilului concesionat, se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală la finele contractului.

Evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului

Valoarea dreptului de folosință cedat, estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale rentei, se calculează după cum urmează:

$$V = R/(1+k) + R/(1+k)^2 + \dots + R/(1+k)^n = R \times (1 - 1/(1+k)^n)/k$$

Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat, metodologia este următoarea:

- se estimează rata de actualizare K , în funcție de riscurile percepute;
- se determină matematic factorul de capitalizare pe durata rămasă a contractului;
- se estimează valoarea contractului în baza formulei $V = R \times f$, unde $f = (1 - 1/(1+K)^n)/K$

reprezintă factorul de capitalizare;

Valoarea terminală actualizată a imobilului este dificil de estimat. Cu cât durata contractului este mai mare, cu atât estimarea este mai discutabilă, întrucât se va baza pe previziuni pe termen lung, a căror realizare este incertă.

Contractul de concesiune prevede o posibilitate de prelungire pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 ani.

Determinarea dreptului de folosință cedat, practic nu se poate realiza deoarece durata rămasă a contractului nu este cunoscută, acesta fiind în funcție de obținerea concesionarului, la sfârșitul perioadei de bază. Valoarea terminală actualizată este dificil de estimat, în actuala conjunctură, ipotezele privind atât viitorul apropiat cât și cel îndepărtat.

O ipoteză simplificatoare este concesionarea pe un număr relativ mare de ani, acesta tinzând către infinit.

În acest caz valoarea obiectului evaluării, devine:

$$V_p = R/k, \text{ unde } R \text{ este renta anuală și } K \text{ este rata de actualizare.}$$

Cunoscând valoarea de piață, estimată prin metoda costurilor și rata de actualizare, putem estima valoarea redevenței cu ajutorul relației:

$$R = V_p \times K$$

Estimarea ratei de actualizare .

Alegerea unei rate de actualizare adecvate cu tipul fluxului de numerar presupune verificarea si interpretarea atitudinilor si asteptarilor participantilor pe piata care include vanzatori ,cumparatori , consultanti , brokeri .Alegerea unei rate trebuie sa se concentreze pe o perspectiva asupra viitorului.Rata rentabilitatii este o expresie a riscurilor percepute . Etape diferite ale perioadei de previziune pot fi caracterizate prin niveluri diferite de risc .Ratele venitului si ale reentabilitatii sunt influentate de mai multi factori cum ar fi : gradul de risc , asteptarile pietei privind inflatia viitoare , ratele rentabilitatii asteptate din investitiile alternative , ratelele rentabilitatii realizate in trecut de proprietati similar,oferta de bani si de capital , nivelurile de impozitare . Intrucat ratele utilizate in metodele bazate pe venit sunt rate previzionate si nu rate istorice , perceptia pietei asupra riscurilor si schimbarilor viitoare ale puterii de cumparare sunt factori extrem de importanti . Orice investitie este analizata pe baza asteptarilor privind obtinerea unei anumite rentabilitati , care reflecta atat valoarea banilor in timp (adica rata nominal de baza , fara risc) , cat si riscul perceput .

Rata minima a rentabilitatii capitalului investit este asa numita *rata de baza fara risc* .

In determinarea ratei de actualizare sunt necesare informatii privind nivelul ratei fara risc , prima de risc de tara si alte prime de risc cum ar fi :riscul afacerii , prima de risc pentru nelichiditate , prima de risc economic general, etc

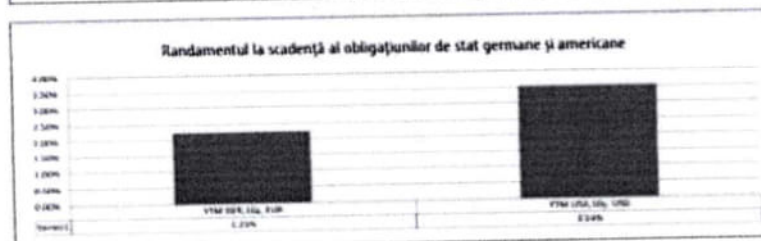
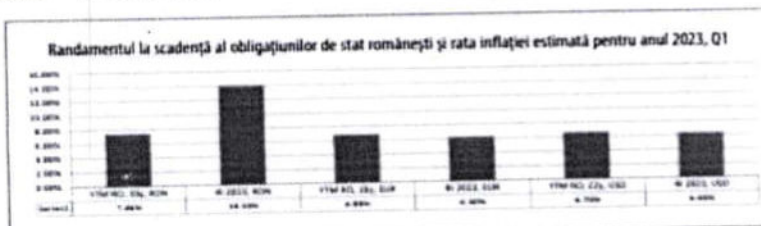
Rata de actualizare luata in calcul este de 6,49 % , determinată după cum urmează : rata de actualizare adecvata (prin metoda constructiei in trepte) a fost estimata de evaluator la 6,49 % , conform urmatoarelor etape: selectarea ratei de baza (fara risc), identificarea si cuantificarea diferitelor prime de risc, adaugarea la rata de baza a primelor de risc. Cel mai adesea , referinta privind nivelul ratei fara risc este reprezentata de randamentul oferit de obligatiunile de stat cu rating AAA si cu scadenta la 10 ani emise in moneda in care au fost previzionate fluxurile de numerar. Astfel rata de baza a fost preluata din publicatia de revista specialitate editata de ANEVAR "Valoarea ori unde este ea nr Q1/2026 " , ca fiind Randamentul la scadenta al obligatiunilor de stat romanesti emise in RON cu maturitate ramasa de 10 ani, preluat de pe site-ul Bancii Centrale Europene, ca fiind 5,99 %.

ris, este reprezentata de randamentul

13 martie 2023.

tradingeconomics.com.

YTM RO, 10y, RON	7.46%
Ri 2023, RON	14.10%
YTM RO, 18y, EUR	6.89%
Ri 2023, EUR	6.30%
YTM RO, 22y, USD	6.70%
Ri 2023, USD	6.40%
YTM GER, 10y, EUR	2.25%
YTM USA, 10y, USD	3.54%



VALOAREA 1 Q1 2023 79

Primele de risc relevante sunt :

Rata de baza	5,99
Prima de risc economic	0,25
Prima de risc economic general	0,25
Rata de actualizare	6,49

La nivelul localitatii nu exista o piata dezvoltata pentru concesiune, astfel incat sa fie identificate rente funciare pentru terenuri similare .

Determinarea redeventei

Formula de determinare a rentei funciare anuale este urmatoarea:

$$R = V_p \times K,$$

Unde : R este redeventa anuala pentru obiectul concesiunii;

V p este valoarea de piata a obiectului concesiunii;

K este rata de actualizare .

Inlocuind valorile numerice, obtinem valoarea rentei anuale pentru proprietatea concesionata

V proprietate eur	8.809	
Suprafata teren (mp)	2.800	
Vp (valoarea de piata a imobilului) =	8.809 €	
K (rata de actualizare)	6,49%	
R (redeventa anuala) = K x Vp	572 €	2.997 lei
Redeventa anuala rotunjit		3.000,00 lei

1 eur=5,2391 lei

Valoare redeventa /an : 3.000 lei /an (rotunjit)

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: evaluatorul apreciaza ca valoarea justa este cea obtinuta prin abordarea prin cost utilizand informatiile din cataloagele Catalogul catalogului Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura Iroval 2010, autor Corneliu Schiopu- capitolul 1 Cladiri industriale –Fisa –hale industriale cu structura din stalpi prefabricati din beton.

Precizia: S-au utilizat cataloagele Catalogul catalogului Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura Iroval 2010, autor Corneliu Schiopu- capitolul 1 Cladiri industriale –Fisa –hale industriale cu structura din stalpi prefabricati din beton acestea oferind o similitudine cea mai mare fata de constructiile subiect.

Cantitatea de informatii: S-au utilizat cataloagele „ Catalogul catalogului Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura Iroval 2010, autor Corneliu Schiopu- capitolul 1 Cladiri industriale –Fisa –hale industriale cu structura din stalpi prefabricati din beton deoarece oferea o detaliere pe componentele constructiei analizate.

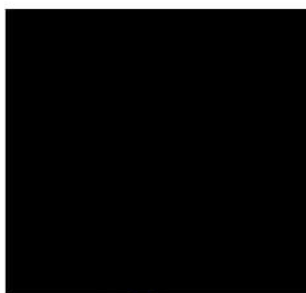
Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin cost reprezinta valoarea de piata a proprietatii , ulterior rezultand valoarea redeventei

**Valoarea redeventei este 3 000 de lei/an .
(fara TVA)**

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

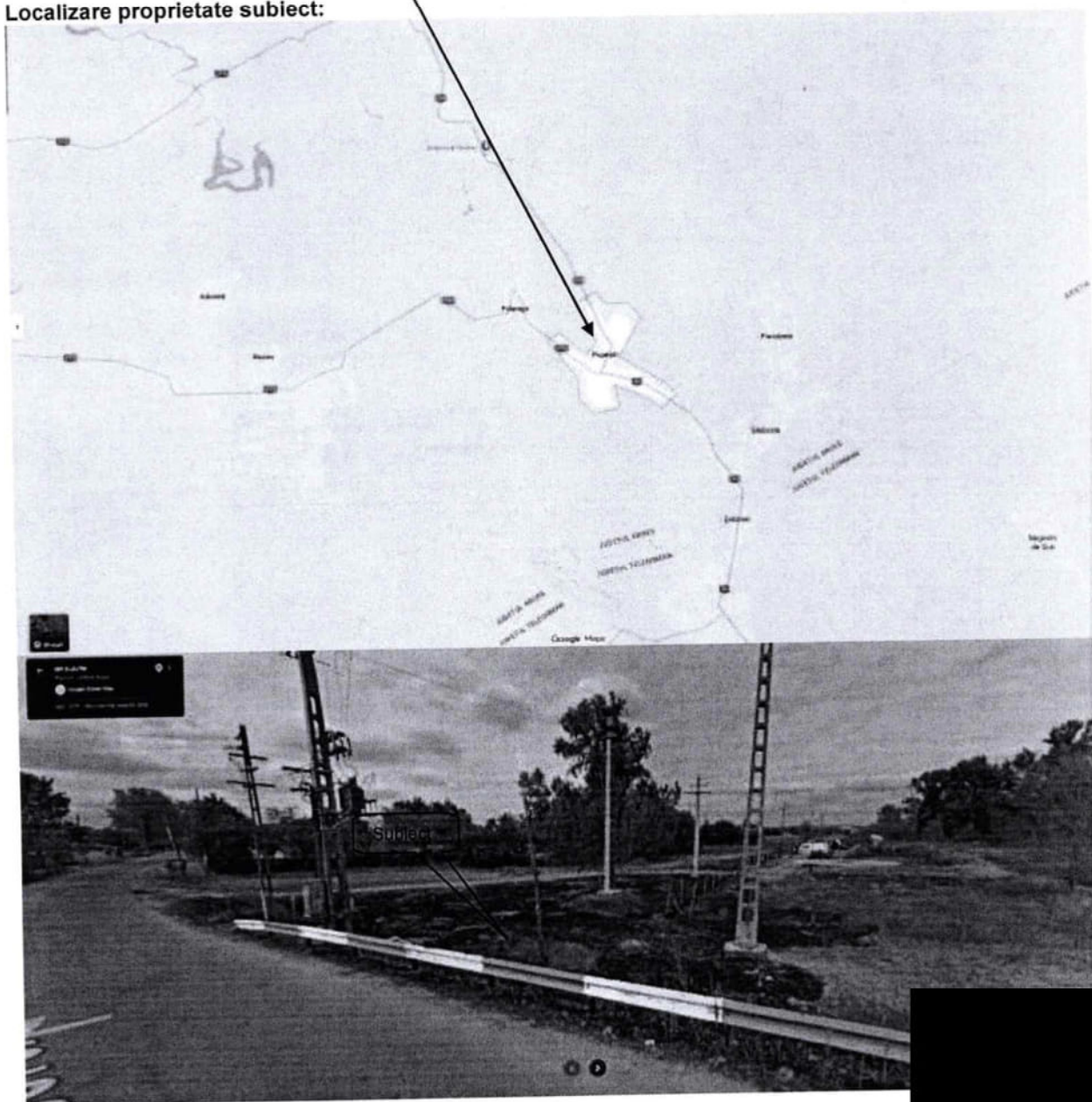
Gina Muscurel
Evaluator autorizat ,EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026



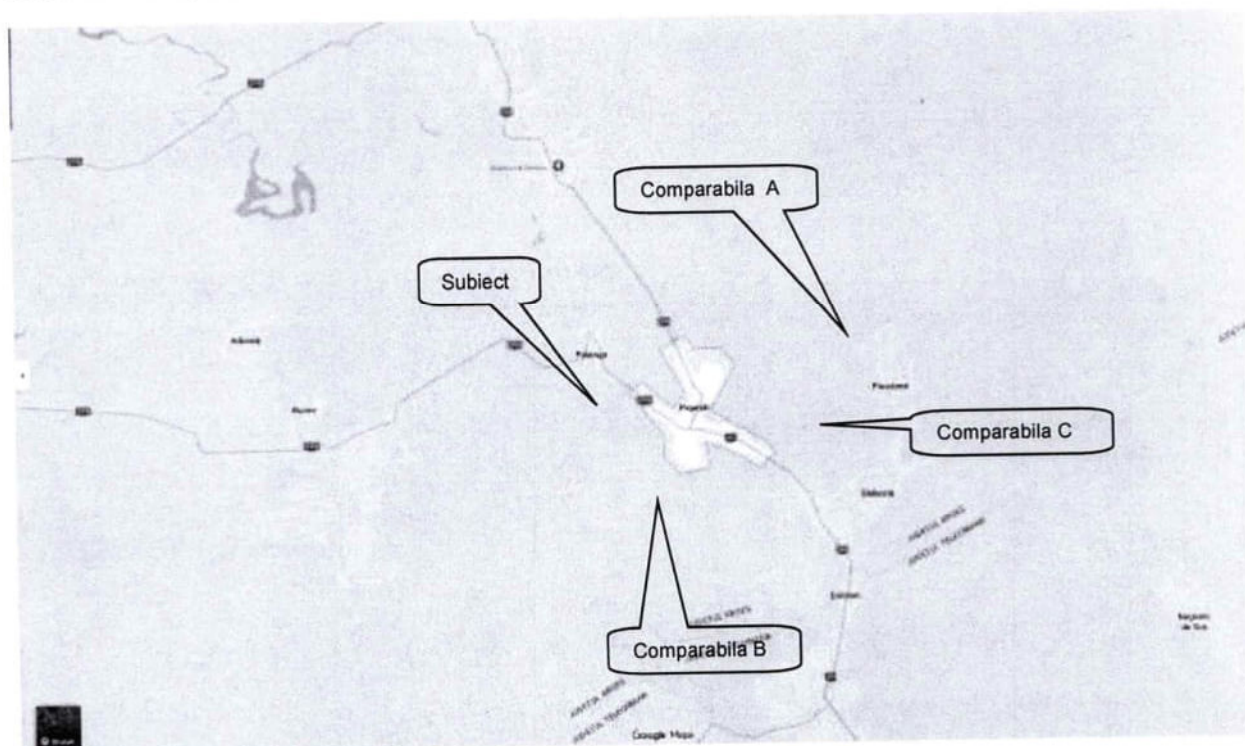
VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

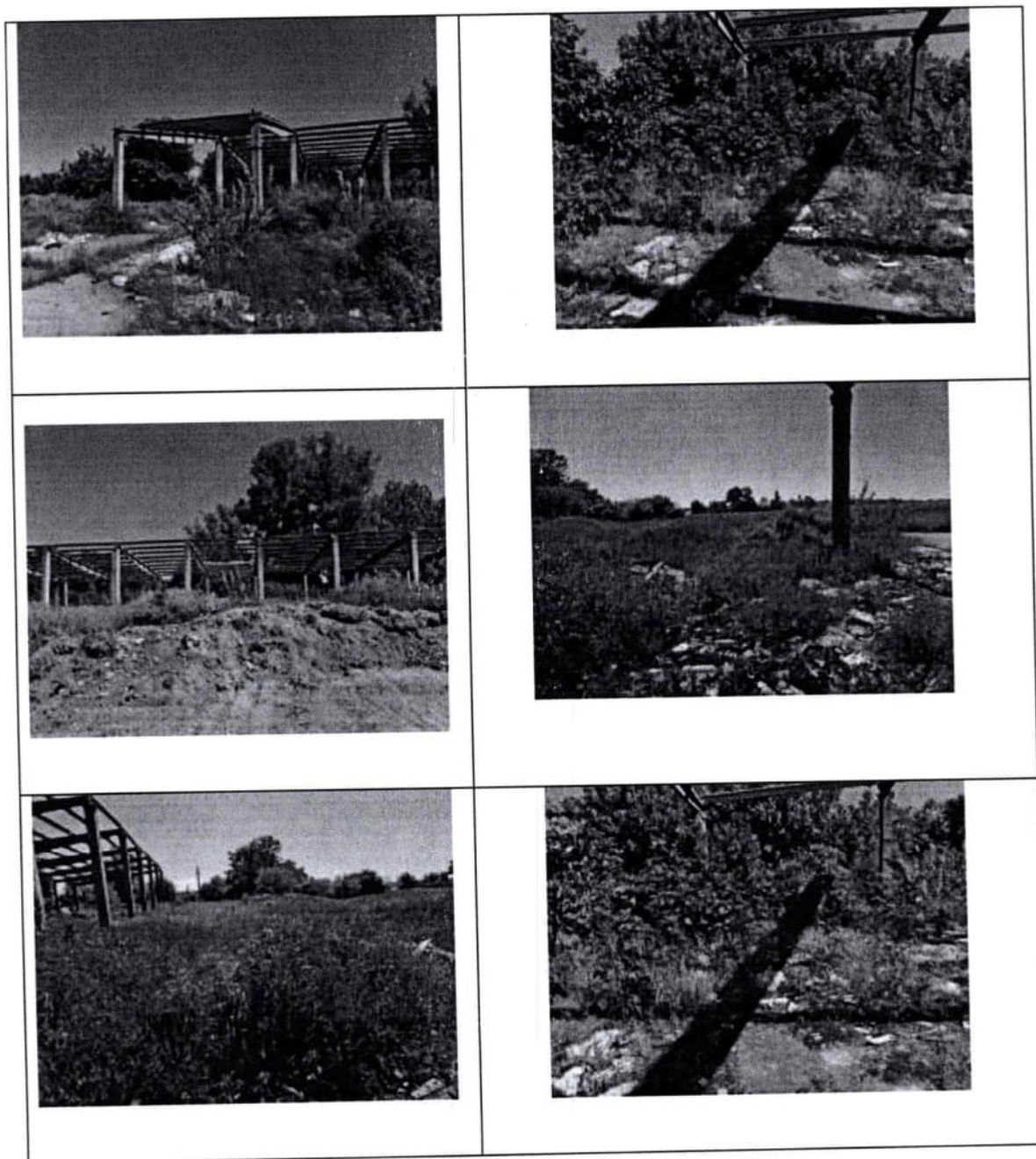
Localizare proprietate subiect:

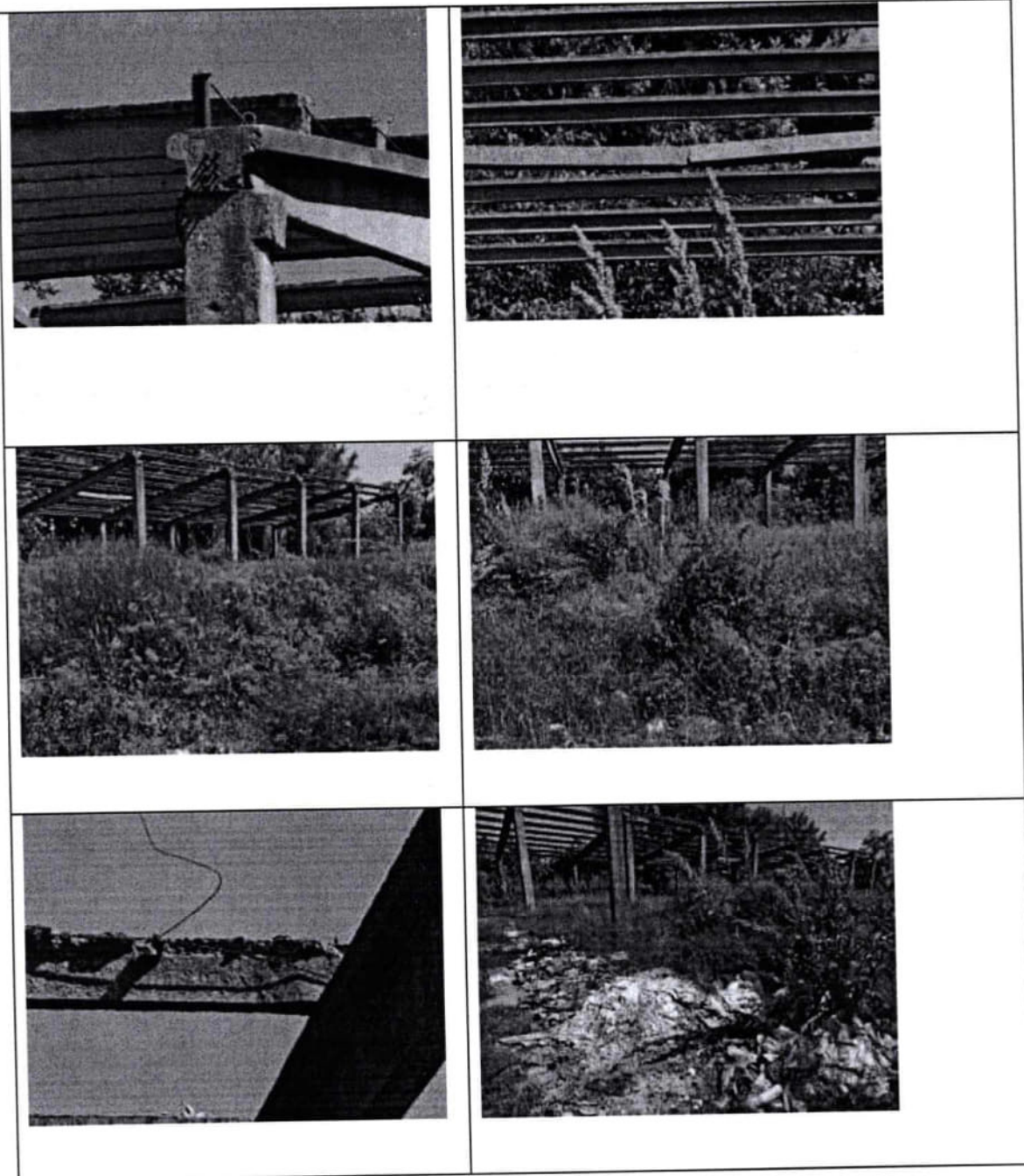


Localizare comparabile teren



Fotografii ale proprietatii





Anexă de calcul

Grila comparatiei de piata teren

ABORDAREA PRIN PIATA - Teren 2800 mp				
CORECTII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
CORECTII SPECIFICE TRANZACTIEI				
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	? Euro/mp	0,38	0,38	0,38
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,02	-0,02	-0,02
Pret corectat (EUR/mp)		0,36	0,36	0,36
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat (EUR/mp)		0,36	0,36	0,36
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corectie pentru finantare		0%	0%	0%
Pret corectat (EUR/mp)		0,36	0,36	0,36
Conditii de piata	iun.26	iun.26	iun.26	iun.26
Corectie pentru conditiile pietei (%)		0%	0%	0%
Corectie pentru conditiile pietei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		0,36	0,36	0,36
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Teren intravilan , situat in comuna Popesti ,suprafata 2800 mp	Teren intravilan , situat in comuna Popesti ,suprafata 15.000 mp , arabil	Teren intravilan , situat in comuna Popesti ,suprafata 2500 mp , arabil	Teren intravilan , situat in comuna Popesti ,suprafata 1200 mp , faneata
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	-0,04
Pret corectat (EUR/mp)		0,36	0,36	0,32
Suprafata (mp) - total	2.800,00	150.000,00	2.500,00	1.200,00
Corectie (%)		-5%	0%	2%
Corectie (EUR/mp)		-0,02	0,00	0,01
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Categorie de folosinta	pasune	arabil	arabil	faneata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Utilitati	EE, la limita proprietatii	EE	EE	EE
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Acces	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Forma, deschiderea	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Topografie	plana	plan	plan	plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Pret corectat (EUR/mp)		0,34	0,36	0,33
Corectie totală netă (EUR/mp)		-0,02	0,00	-0,03
Corectie totală netă (%)		-5%	0%	-8%
Corectie totală brută (EUR/mp)		0,02	0,00	0,00
Corectie totală brută (%)		5%	0%	12%

Proprietatea comparabila B a inregistrat cea mai mica corectie
bruta (%)

1 EUR=

5,2391 LEI

VALOARE DE PIATA PROPUA / mp	0,36	EUR
VALOARE DE PIATA teren	1.008	EUR
VALOARE DE PIATA rotunjita teren	1.000	EUR
VALOARE DE PIATA teren	5.239	LEI

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 5-10%, in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	Ajustarile pentru localizare , de regula aplicate procentual, se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona a le imobilelor comparabile difera de cele ale proprietatii evaluate. Ajustarile reflecta cresterea sau descresterea in valoare a proprietatii datorita localizarii in zona si au fost aplicate acolo unde piata recunoaste faptul ca o locatie este mai buna decat alta , din diferite motive .			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	-10%
	Nu a fost cazul , comparabilele sunt din localitatea Popesti .			
Suprafata	Pentru terenurile extravilene loturile de teren cu suprafete mai mari sunt mai cautate , fiind considerate mai valoroase , fata de cele cu suprafete mai mici ,			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-5%	0%	2%
	In cazul comparabilelor au fost aplicate ajustari deoarece din analiza pietei imobiliare specifice a rezultat faptul ca diferenta de suprafata dintre aceste comparabile si proprietatea subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului .			
Categorie de folosinta	In functie de categoria de folosinta pot exista diferente in pretul devanar . Din analiza pietei imobiliare locale , nu au fost identificate diferente semnificative in ceea ce priveste subiectul fata de comparabilele selectate .			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			
Utilitati	Prezenta/lipsa utilitatilor si serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitatile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea careia sunt necesare costuri suplimentare			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu au fost necesare ajustari			
Acces	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general			

	pentru proprietati cu acces la strazi asfaltate, modernizate, cumparatorii platesc mai mult cu cca 10-18%.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			
Forma-deschidere la strada	Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu au fost aplicate ajustari			
Topografie	In general, in functie de topografia terenului -plat, in panta sau cu diverse baltiri, alunecari etc. diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-15%.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			

Fisa de calcul constructie nefinalizata

Suprafata construită		Sc (mp) = 667,00							
Suprafata desfașurată construită		Sdc (mp) = 667,00							
P/F		1980							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafată Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF	
					0,997	0,965			
Suprastructura									
1	7STR3D15H6	667,0	528,5	352.509,5	0,997	0,965	2,3925	811.419,1	
Total								811.419,1	
COST (CIB) CU TVA (lei)								1.216,5	
COST (CIB) CU TVA (lei/mp)								681.864,8	
COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								1.022,3	
COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)									
DEPRECIERI:									
Dfiz%		90	Dfunc%	25	Dext%	20			
		valoare cladire, lei		40.912					
		valoare cladire, eur		7.809					

Date de piata teren

Comparabila A

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^{^1)} MOCANU DUMITRA, CNP _____ având adresa de comunicare în _____, SC _____, et _____, ap _____, județul/sectorul Argeș, codul poștal _____, e-mail _____, tel _____, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,50 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 30000 (lei).

^{^1)} Se completează numele și prenumele proprietarului terenului. Condițiile de vânzare ^{^2)} sunt următoarele: treizeci mii lei ^{^2)} Se va completa în cifre și litere Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categori a de folosință ^3) (**)	Observații
	Orașul/C omuna/ Judetul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă- parte^5)						
Se complete ază de către vânzător	POPEȘTI/ ARGES	1,50	1/1	81375	81375	12	333	ARABIL	
Verificat primărie^ 4)	x	x	x	x	x	x	x	x	

^{^3)} Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. ^{^4)} Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea. ^{^5)} Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare (*). Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare. DA [] NU [x] Cunoșcând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit,

MOCANU DUMITRA
(numele și prenumele în clar)
Semnătura _____

L.S.
Data 18.05.2026

NOTE: Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat. Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

Comparabila B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^{^1)} DRĂGUȘIN MARIA, CNP _____, având adresa de comunicare în _____, județul/sectorul Argeș, codul poștal _____, e-mail _____, tel _____, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,25 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 5000 (lei).

^{^1)} Se completează numele și prenumele proprietarului terenului. Condițiile de vânzare ^{^2)} sunt următoarele: cinci mii lei. ^{^2)} Se va completa în cifre și litere. Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categori a de folosință ^{^3)} (**)	Observații
	Județul (*)	Suprafața totală (*)	Cotă- parte ^{^5)}	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	POPEȘTI/ARGEȘ	0.25	1/1	81485	81485	7	206 2014	ARABIL	
Verificat primărie ^{^4)}	x	x	x	x	x	x	x	x	

^{^3)} Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. ^{^4)} Se completează cu „x” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea. ^{^5)} Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare. (*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [x] Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.
Vânzător/Imputernicit,

DRĂGUȘIN MARIA
(numele și prenumele în clar)
Semnătura _____

L.S.
Data 18.05.2026

NOTE: Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat. Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ TĂRCOVNICU ALEXANDRU, CNP _____, având adresa de
 comunicare în _____, județul/sectorul Argeș, codul
 poștal _____, e-mail _____, tel _____, vând teren agricol situat în extravilan, în
 suprafață de 0,12 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 2400(lei).

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului. Condițiile de vânzare²⁾ sunt
 următoarele: două mii patru sute lei. ²⁾ Se va completa în cifre și litere. Date privind identificarea
 terenului:

Informații privind amplasamentul terenului	Suprafață (ha)				Număr de carte funciar 3 (**)	Număr aria/lot (**)	Număr parcele (**)	Categorie de folosință 3) (**)	Obser- vații
	Specifice județului (*)	Orașul/Comuna/ Suprafața totală (*)	Cotă- parte ⁴⁾	Număr cadastral (**)					
Se completează de către vanzător	POPEȘTI/ARGES	0,12	1/1	81473	81473	21	488	fâneată	
Verificat primărie ⁴⁾	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	

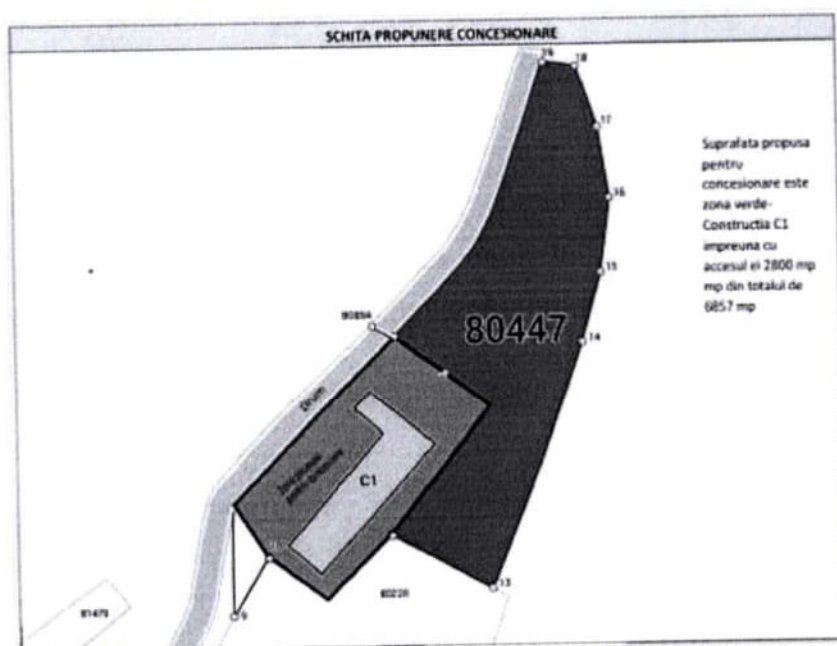
³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din
 Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. ⁴⁾ Se
 completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol,
 evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea. ⁵⁾ Cota-parte din suprafață se exprimă în
 fracție și în hectare (*). Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru
 pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU [x] Cunoșcând
 că falsul în declarații se pedepsește conform Lege nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și
 completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzător/Imputernicit:

TĂRCOVNICU ALEXANDRU/DUNĂ VIRGINIA GEORGETĂ
 (numele și prenumele în clar)
 Semnătura _____

LS.
 Data 18.03.2024

NOTE: Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat. Câmpurile notate cu (**) se completează
 în cazul în care sunt cunoscute informațiile





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80447 Popești

Nr. cerere 37643
Ziua 10
Luna 12
Anul 2025

Cad. verificare
10096384071



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Popești

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80447	6.597	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	80447-C1	Jud. Arges, UAT Popești	S. construita la sol 667 mp. Suprafata desfasurata 3=667mp. hala

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9543 / 30/09/2015		
Act Administrativ nr. 22, din 27/09/2013 emis de CONSILIUL LOCAL POPEȘTI (act administrativ nr. 1822-ADEVERINȚA DE ROL/06-08-2015 emis de PRIMĂRIA POPEȘTI; act administrativ nr. 1822- CERTIFICAT FISCAL/06-08-2015 (valabil si luna septembrie 2015) emis de PRIMĂRIA POPEȘTI.);		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA POPEȘTI-DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

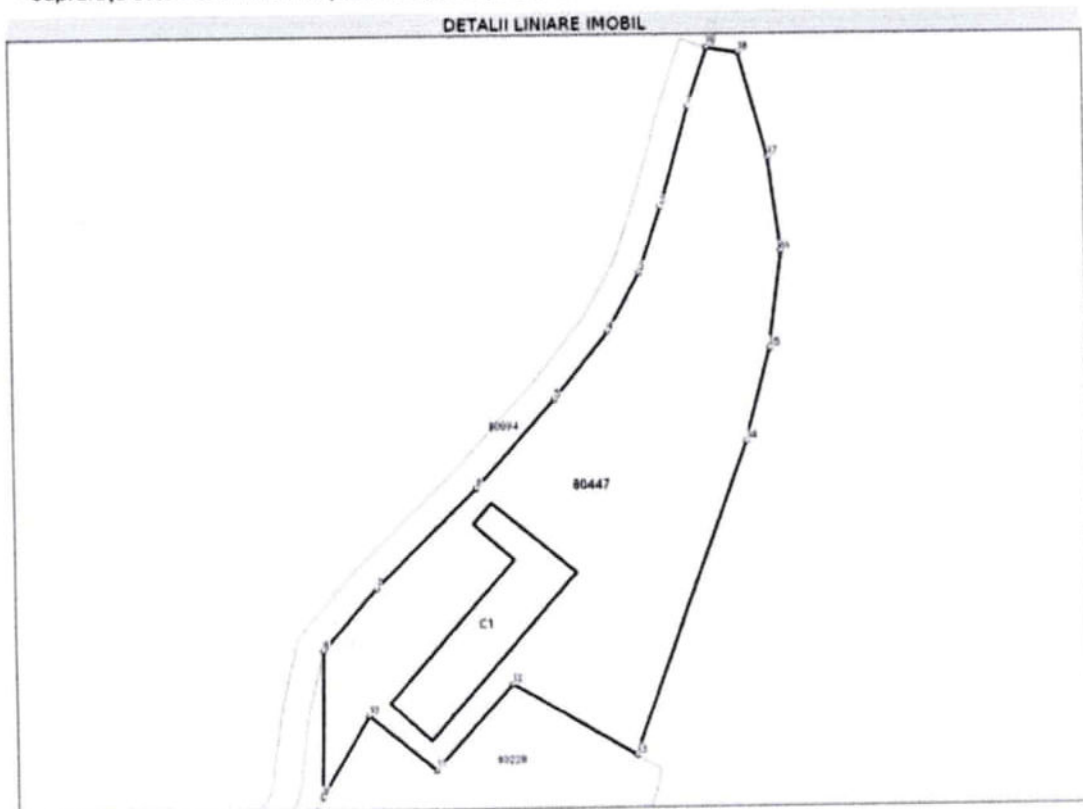
Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
80447	6.597	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	pasune	NU	6.597	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	80447-C1	constructii industriale si edilitare	667	Cu acte	S. construita la sol: 667 mp; Suprafata desfasurata S=667mp, hala

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	22.203
2	3	15.347
3	4	14.674
4	5	18.701

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Forma

Carte Funciară Nr. 80447 Comuna/Oraș/Municipiu: Popești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
5	6	25.736
6	7	31.065
7	8	17.933
8	9	31.885
9	10	20.336
10	11	18.933
11	12	25.03
12	13	31.025
13	14	72.806
14	15	20.685
15	16	21.641
16	17	20.529
17	18	23.341
18	19	6.865
19	1	13.387

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

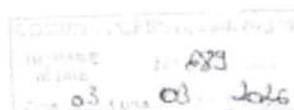
Data și ora generării,
 10/12/2025, 12:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Pagina 3 din 3

03.03.2026

DE ACORD



Întreprinderea Individuală Nițulescu Genel Cristinel,
CUI: RO29460660
F03/2142/2011

Către: Primăria Comunei Popesti

În atenția Domnului primar,

Vă adresează prezenta solicitare prin care dorim concesionarea a construcției de tip structură de beton și terenului aferent accesului la construcție, situat în zona DJ679A.

Solicităm concesiunea pentru dezvoltarea activităților agricole și non-agricole în vederea dezvoltării economice a societății.

Terenul și construcția existentă se află în prezent într-o stare de degradare și neutilizare. Intenția noastră este de a curăța terenul, reabilita structura existentă și de a realiza investiții în aceasta.

În acest sens, vă rugăm să analizați posibilitatea concesionării terenului pe o perioadă de 40 ani, conform legislației în vigoare.

Întreprinderea Individuală
Nițulescu Genel Cristinel

Semnătură [Redacted]
Telefon: 0721.202.600

ROMANIA
JUDETUL ARGES
COMUNA POPESTI
NR. ____/____

C STUDIU DE OPORTUNITATE

concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A

1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate il constituie initierea procedurii de **concesionare a unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv a constructiei existente cu suprafata construita de 667 mp, situate in comuna Popesti, in zona DJ679A, in vederea desfasurarii unor activitati agricole si non-agricole**, teren aflat in domeniul public al comunei.

Proiectul de concesionare este justificat prin necesitatea valorificarii eficiente a patrimoniului aflat in proprietatea comunei Popesti, precum si prin stimularea dezvoltarii economice locale. Punerea la dispozitie a terenului si a constructiei existente catre investitori, producatori agricoli sau operatori economici interesati va permite dezvoltarea unor activitati productive care sa contribuie la cresterea economica a comunei si la crearea de noi locuri de munca pentru locuitorii acesteia.

Prin realizarea investitiilor necesare si utilizarea corespunzatoare a bunurilor concesionate se urmareste cresterea gradului de valorificare a resurselor locale, dezvoltarea activitatilor agricole specifice zonei si diversificarea activitatilor non-agricole, cu impact pozitiv asupra economiei locale si a nivelului de trai al populatiei.

De asemenea, concesionarea acestui amplasament va conduce la obtinerea unor venituri suplimentare si constante la bugetul local prin incasarea redeventei, contribuind la finantarea proiectelor de interes public si la dezvoltarea infrastructurii si serviciilor locale.

Valorificarea terenului si a constructiei prin concesionare reprezinta o solutie eficienta pentru eliminarea situatiei de neutilizare sau subutilizare a acestora, asigurand integrarea lor in circuitul economic si generand beneficii pe termen lung pentru comunitate.

Prin acest demers, autoritatea publica locala urmareste administrarea eficienta a patrimoniului comunei Popesti, atragerea de investitii private, stimularea mediului de afaceri si sustinerea dezvoltarii durabile a localitatii.

Astfel, derularea proiectului de concesiune este necesara si oportuna, fiind in interesul direct al comunitatii locale si contribuind la dezvoltarea economica si sociala a comunei Popesti.

2. OBIECTUL CONCESIONARII

COMUNA POPESTI, REPREZENTATA LEGAL PRIN PRIMAR DL.TRINCA CORNEL, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Postal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, **ANUNTA ORGANIZAREA UNEI LICITATII PUBLICE PENTRU CONCESIONAREA UNUI TEREN IN SUPRAFATA DE 2.800 MP, INCLUSIV CONSTRUCTIE CU SUPRAFATA CONSTRUITA 667 MP EXISTENT PE ACESTA, IN VEDEREA DESFASURARII ACTIVITATII AGRICOLE SI NON-AGRICOLE SITUAT IN ZONA DJ679A, TERENUL FIIND IN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI POPESTI SI SUNT OFERITE IN VEDEREA CONCESIONARII PRIN LICITATIE PUBLICA.**

3. OBIECTUL CONCESIUNII CONSTA IN TRANSMITEREA OBLIGATIEI SI A DREPTULUI DE EXPLOATARE A TERENULUI IN SUPRAFATA DE 2.800 MP, INCLUSIV CONSTRUCTIE CU SUPRAFATA CONSTRUITA 667 MP EXISTENT PE ACESTA, IN VEDEREA DESFASURARII ACTIVITATII AGRICOLE SI NON-AGRICOLE SITUAT IN ZONA DJ679A.

4. Imobilul este identificat conform **extras de Carte Funciara nr.80447** ce **constituie Anexa nr.1 la prezentul studiu.**

3. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

Concesionarea **terenului in suprafata de 2.800 mp, inclusiv a constructiei existente cu suprafata construita de 667 mp, situate in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges**, este determinata de necesitatea valorificarii eficiente a bunurilor aflate in patrimoniul unitatii administrativ-teritoriale, precum si de interesul autoritatii publice locale de a stimula dezvoltarea economica a comunei.

Bunul ce face obiectul concesiunii dispune de potential pentru desfasurarea unor activitati agricole si non-agricole, iar transmiterea dreptului de exploatare catre un operator economic va permite utilizarea acestora in conditii de eficienta economica, prin realizarea de investitii si dezvoltarea unor activitati generatoare de venituri.

Prin concesiune se urmareste atragerea investitiilor private, crearea de noi locuri de munca, cresterea veniturilor la bugetul local prin incasarea redeventei, precum si dezvoltarea mediului economic local. Totodata, se are in vedere eliminarea situatiei de neutilizare sau utilizare insuficienta a terenului si a constructiei existente, asigurandu-se integrarea acestora in circuitul economic.

Concesionarea reprezinta solutia optima pentru administrarea eficienta a bunurilor, intrucat permite pastrarea dreptului de proprietate al comunei Popesti asupra acestora, concomitent cu valorificarea lor de catre concesionar pe perioada stabilita prin contract.

Avand in vedere amplasamentul favorabil al imobilului, situat in apropierea DJ679A, precum si posibilitatea dezvoltarii unor activitati agricole si non-agricole cu impact pozitiv asupra economiei locale, concesiunea acestuia este justificata din punct de vedere economic, social si administrativ, fiind in concordanta cu obiectivele de dezvoltare durabila ale comunei Popesti.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire la licitație este de: **3.000lei/an** pentru suprafața de 2.800 mp și construcția – structura hală cu suprafața 667 mp construită pe aceasta în vederea desfășurării activității Agricole și non-agricole; potrivit **Raport Evaluare nr.86/22.06.2026** întocmit de către S.C. TOTAL ROM PROIECT S.R.L., membru corporativ ANEVAR – autorizație 0252.

Valorile sunt preluate conform raportului de evaluare nr.86/22.06.2026 elaborat de către evaluator autorizat ANEVAR, Muscurel Gina - conform legitimație și parafă: 18552, valabilă 2026.

Redeventa anuală va fi achitată în două tranșe egale, cu termene de plată după cum urmează: 31 martie și 30 septembrie ale fiecărui an.

În cazul în care concedentul își execută cu întârziere obligația de plată a prețului, va plăti penalități de întârziere de 0.1 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

5. DURATA CONCESIUNII

Perioada concesiunii este de **40 de ani, conform Cererii de concesiune nr. 689/03.03.2026**, urmând a fi aprobată și, după caz, ajustată prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Popești. La expirarea termenului, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul expres de voință al partilor, consemnat prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

6. MODALITATEA DE CONCESIUNE

Procedura de concesiune se realizează prin licitație organizată în condițiile legii conform prevederilor **art. 302-331 din OUG 57/2019**, pornind de la prețul care a fost stabilit în raportul de evaluare.

În baza studiului de oportunitate concedentul va elabora caietul de sarcini. Caietul de sarcini va cuprinde:

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor;
- informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

După adoptarea hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii terenului menționat anterior, se va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin **20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.**

La ședința de licitație vor participa numai ofertanții care au fost preselectați pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

7. CONCLUZII

Încheierea contractului de concesiune se va face după aprobarea finalizării licitației publice și desemnarea unui câștigător.

Predarea-primirea acestuia se face prin proces-verbal în termen de **maxim 30 zile** de la semnarea contractului de concesiune.

B. ANEXE

ANEXA NR. 1 Copii Extrase de carte funciară privind imobilul care urmează să fie concesiionat.

**Redactat,
CONSULTANT
Stanescu Madalina-Lorelai**

**Intocmit,
Responsabil achizitii publice
Ana Aurel**

**Avizat,
Secretar General al Comunei Popesti
Patrascu Anisoara**

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
pentru
**concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu
suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii
activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A**

- A: INFORMATII PRIVIND CONCEDENTUL
- B: INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE
CONCESIONARE
- C: CAIET DE SARCINI
- D: CONTRACT – CADRU DE CONCESIUNE
- E: FORMULARE

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

A: Informatii generale privind concedentul U.A.T. COMUNA POPESTI, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Poștal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, persoana de contact: **Patrascu Anisoara - secretar general** al unității administrativ-teritoriale.

B: Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;

c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;

e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;

f) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin **20 de zile calendaristice** inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire. Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia

persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire. Concedentul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Concedentul are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin **5 zile lucratoare** inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie.

In cazul organizarii unei noi licitatii procedura se desfasoara conform prevederilor **art. 341, alin (28) si alin (29), din OUG 57/2019** privind Codul administrativ .

Taxe instituite in vederea organizarii si desfasurarii licitatiei

Se stabileste o taxa in quantum de **500 lei** (*calculata la nivelul taxei eliberare foto copii documente raportat la numar de pagini ale documentatiei*) de atribuire pe suport de hartie, sau pe suport electronic.

C. CAIET DE SARCINI

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

a) Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat:

U.A.T. COMUNA POPESTI, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Postal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, persoana de contact: Patrascu Anisoara - secretar general al unității administrativ-teritoriale, scoate la licitatie publica unui teren in suprafata de 2800 mp, inclusiv constructie, in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole in comuna Popesti, judetul Arges, in vederea concesionarii.

2. Obiectul concesionarii consta in transmiterea obligatiei si a dreptului de exploatare a terenului, **in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A.**

3. Imobilul este identificat prin schita care constituie **Anexa nr.1** la Hotararea Consiliului Local Popesti, imobil identificat cadastral sub **nr.80447** conform Extras de Carte Funciara.

b) Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Terenul care face obiectul prezentei concesiuni va fi destinat de catre viitorii concesionari in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges.

Toate activitatile desfasurate pe terenul concesionat vor avea ca scop dezvoltarea si valorificarea patrimoniului existent.

c) Conditii de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun concesionarea imobilului sunt:

- Prevederile **art. 302-305 din OUG nr. 57/2019** privind Codul administrativ care relementeaza bunurile proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale pot face obiectul unei concesiuni;
- Administrarea eficienta a domeniului public al domeniului public al comunei Popesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea de locuri de munca, administrare judicioasa a domeniului public in vederea dezvoltarii sociale si economice a comunei;
- Incasarea redeventei aferenta terenului, ca pret al concesionarii.
- Asigurarea accesului facil al populatiei comunei Popesti la servicii moderne de activitati agricole si non-agricole.

II. CONDITIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar in derularea concesiunii;

Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulitatii absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.

Fructele, precum si, in limitele prevazute de lege si in actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune.(Cod civil).

b) Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare;

Concesionarul este obligat sa respecte conditiile de mediu impuse de autoritatile de mediu competente si de alte organisme de reglementare , sa nu provoace prejudicii mediului.

c) Obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă;

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanentă a bunului concesionat.

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

Este interzisă închirierea bunului concesionat pe durata concesiunii.

f) Durata concesiunii

g) Perioada concesiunii este de 40 de ani, conform Cererii de concesiune nr. 689/03.03.2026, urmand a fi aprobată și, după caz, ajustată prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Popești. La expirarea termenului, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul expres de voință al partilor, consemnat prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

h) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia;

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și pretul de pornire la licitație este de: **3.000 lei/an** pentru suprafața de 2.800 mp și construcția – structura hală cu suprafața 667 mp construită pe aceasta în vederea desfășurării activității Agricole și non-agricole; potrivit Raport Evaluare nr.86/22.06.2026 întocmit de către SC TOTAL ROM PROIECT SRL, membru corporativ ANEVAR – autorizație 0252.

Redevența anuală va fi achitată în două tranșe egale, cu termene de plată după cum urmează: 31 martie și 30 septembrie.

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;

Garanția de participare la licitație este stabilită în procent de **10%** din redevența anuală aprobată de către concedent, și anume în valoare de **300 lei.**

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult **45** de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând **75% din valoarea redevenței** datorată pentru primul an de exploatare.

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

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții

impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte. Nu sunt conditii speciale.

III. CONDIȚIILE DE VLABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Condițiile de participare la licitație

1.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

1.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2. Reguli privind oferta

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

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Primăriei Popești, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-iesire, precizându-se data și ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

2.6. Oferta va fi depusă într-un număr de **1 exemplar** stabilit de către Primăria comunei Popești. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioada **de 90 de zile**.

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

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

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

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

2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. 15 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la pct. 2.1 – 2.13.

3. Documente obligatorii

Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

In PLICUL EXTERIOR

1. Scrisoare de înaintare – **Formular F1;**
2. Fișa cu informații generale privind ofertantul (va fi prezentată fără îngrosări, stersături sau modificări) – **Formular F2;**
3. Declarația privind eligibilitatea – **Formular F4;**
4. Copie certificat de înregistrare fiscală;
5. Ordinul de plată sau chitanța, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;
6. Chitanța sau ordinul de plată vizat de banca pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;

7. Certificatul fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;

8. Certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local;

9. Dovada de la compatimentul juridic din care sa rezulte ca ofertantul nu se afla in litigiu cu UAT Popesti si autoritatile locale, litigiu care are ca obiect pretentii;

10. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului din care sa rezulte domeniul de activitate al societatii cu activitățile codificate conform clasa: **4661 Comerț cu ridicata al mașinilor agricole, echipamentelor și furniturilor.**

11. Declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ – teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit preț, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

12. Modelul de contract insusit de ofertant pe care acesta va mentiona : **„Am citit si sunt de acord fara rezerve cu termenii si conditiile contractuale si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare sa semnam contractul in conformitate cu prevederile din Documentatia de atribuire si cu necesitatile autoritatii contractante”**

13. Declaratia pe proprie raspundere privind insusirea conditiilor contractuale prevazute in contractul pus la dispozitie – **Formular F5.**

In PLICUL INTERIOR

Plicul interior trebuie sa conțină oferta propriu-zisă

1. Oferta de pret – **Formular F3;**

2. Declaratie privind respectarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator, pe toata durata de indeplinire a contractului de concesiune pe toata durata de indeplinire a contractului de concesiune - **Formular F6;**

3. Declaratie pe propria raspundere privind desfasurarea activitatii agricole si non-agricole - **Formularul F7 ;**

4. Declaratie pe propria raspundere cu privire la capacitatea economica-financiara a ofertantului - **Formularul F8.**

5. Declaratie pe proprie raspundere prin care concesionarul declara ca va respecta obligatiile aplicabile in domeniile mediului, social si al relatiilor de munca stabilite prin legislatia adoptata la nivelul Uniunii Europene, pe toata durata de indeplinire a contractului de concesiune - **Formularul F9.**

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoare situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur;

b) bunuri proprii;

V. INFORMATII DETALIAE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

In conformitate cu prevederile *art. 318 alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ* care stipuleaza: „*criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:*

a) cel mai mare nivel al redevenței;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

(2) 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/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).”

Prin urmare, pentru determinarea punctajului fiecarui criteriu se stabilesc urmatorii factori de evaluare, precum si algoritmul de calcul:

a) FACTOR 1-cel mai mare nivel al redevenței – pondere 40% - se va prezenta in cadrul ofertei financiare pretul ofertat **in Formularul F3;**

b) FACTOR 2-capacitatea economico-financiara a ofertantilor – pondere 15% - o declaratie privind capacitatea economica-financiara - **Formularul F8;**

c) FACTOR 3-protecția mediului înconjurător – pondere 15% - se va prezenta in cadrul ofertei financiare declaratia pe propria raspundere in care

declara ca va respecta legislația privind protecția mediului înconjurător, pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune – **Formularul F6;**

d) FACTOR 4-condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – pondere 15% - se va prezenta o Declarație pe proprie răspundere prin care se angajează concesiunea în scopul desfășurării activității agricole și non-agricole, **Formularul F7.**

e) FACTOR 5 – respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă – pondere 15%- se va prezenta o declarație pe proprie răspundere prin care concesionarul declară că va respecta obligațiile aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune - **Formularul F9.**

APLICARE ALGORITM DE CALCUL PENTRU STABILIRE PUNCTAJ

Astfel, autoritatea contractantă va atribui contractul de concesiune ofertantului care a depus oferta cea mai avantajoasă și care a obținut cel mai mare punctaj în urma aplicării algoritmului de calcul pe baza factorilor de evaluare rezultați din criteriile de atribuire.

Algoritmul de calcul pentru factorii de evaluare utilizați la aplicarea criteriului de atribuire este următorul:

Nr. crt.	Factor	Pondere	Punctaj maxim	Modalitate de calcul punctaj
1.	<i>a) cel mai mare nivel al redevenței</i>	40%	40 puncte	<u>Algoritm de calcul</u> Punctajul se acorda astfel: 1) pentru cea mai mare redevență oferită se acorda punctajul maxim, respectiv 40 puncte; 2) pentru celelalte redevențe oferite, punctajul $P(n)$ se calculează proporțional astfel: $P(n) = (\text{redevența oferită} / \text{cea mai mare redevență oferită } n) \times 40\% = \dots \text{ puncte.}$
2.	<i>b) capacitatea economico-financiară a ofertanților</i>	15%	15 puncte	<u>Algoritm de calcul :</u> 1) Pentru prezentarea Declarației privind capacitatea economico-financiară, însoțită de bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente - formularul F8 se acorda 15 puncte. 2) Pentru lipsa Declarației privind capacitatea economico-financiară, însoțită de bilanțul contabil din anul precedent, vizat și înregistrat de organele competente - Formular F8 se acorda 0 puncte.
3.	<i>c) protecția mediului înconjurător</i>	15%	15 puncte	<u>Algoritm de calcul</u> 1) Pentru prezentarea declarației pe propria răspundere că respectă legislația privind protecția mediului înconjurător pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune – formularul F6 se acorda 15 puncte 2) Pentru lipsa declarației pe propria răspundere că

				respecta legislația privind protecția mediului înconjurător – formularul F6 se acorda 0 puncte
4.	d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat	15%	15 puncte	<u>Algoritm de calcul</u> 1) Pentru prezentarea declarației pe proprie răspundere prin care se angajează concesiunea în scopul desfășurării activității agricole și non-agricole - Formularul F7, se acorda 15 puncte 2) Pentru lipsa declarației pe proprie răspundere prin care se angajează concesiunea în scopul desfășurării de activități agricole și non-agricole - Formularul F7, se acorda 0 puncte
5.	e)respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene	15%	15 puncte	<u>Algoritm de calcul</u> 1) Pentru prezentarea Declarației pe propria răspundere prin care concesionarul declară că va respecta obligațiile aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune – formularul F9 se va acorda 15 puncte 2) Pentru lipsa Declarației pe propria răspundere prin care concesionarul declară că va respecta obligațiile aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune – Formularul F9 se acorda 0 puncte

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

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

VII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

In contractul de concesiune de bunuri proprietate publica trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte. In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea. Astfel, fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Redactat,
auxiliare
Stanescu Madalina-Lorelai

Intocmit,
Consultant servicii
Responsabil achizitii publice

Ana Aurel

Vizat,
Secretar general al comunei Popesti
Patrascu Anisoara

D. CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____/_____

1. Părțile contractante

1.1. U.A.T. COMUNA POPESTI, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Poștal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, reprezentată prin **d-nul Trinca Cornel**, avand functia de Primar, în calitate de concedent,

și

1.2. Societatea _____, persoana juridica, cu sediul in loc. _____, str. _____, nr. _____, jud. Argeș, Nr. de ordine ORC J _____, CUI _____, reprezentata prin asociat unic si administrator dl/dna _____, în calitate de concesionar,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie desfasurarea **activitatii agricole si non-agricole in comuna Popesti, judetul Arges**, deținută în exclusivitate conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1) la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de _____, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. În cazul în care spațiul este concesionat către 2 titulari (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de _____ani, începând de la data de _____.

3.2. La expirarea termenului, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul expres de vointa al partilor, consemnat prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

4. Redevența

4.1. Redevența este de _____ pentru suprafața de 2.800 mp, inclusiv construcție cu suprafața construită 667 mp existent pe acesta în vederea desfășurării activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A, comuna Popești, județul Argeș, identificat cu extras de Carte Funciara nr.80447.

4.2. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. _____ deschis la Trezoreria Costești;

-contul concesionarului nr. _____ deschis la Raiffeisen Bank.

4.3. Redevența anuală va fi achitată în două tranșe egale, cu termene de plată după cum urmează: **31 martie și 30 septembrie.**

4.4. După primul an, nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere, cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.5. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în condițiile legii din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

4.7. Concesionarul are obligația ca, în termen de maximum 45 de zile de la data semnării prezentului contract, să constituie garanția în cuantum de 75% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare, prin virament bancar din contul nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului nr. _____, deschis la _____. Dovada efectuării plății va fi transmisă concedentului în termen de 5 zile lucrătoare de la efectuarea viramentului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența, precum și impozitul pentru clădire stabilit conform cotelor deținute de acesta.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

6.1.6. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.7. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări specifice industriei alimentare.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.4. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitate.

9. Răspunderea contractuală

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

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele nr. 1 și nr. 2, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare originale, astăzi _____.

Concedent,

Comuna Concesionar,
POPESTI

PRIMAR,
TRINCA CORNEL

ADMINISTRATOR,

Avizat,
Secretar general
Patrascu Anisoara

Responsabil achizitii publice,
Ana Aurel

Vizat CFP,

**ANEXA NR.2
LA CONTRACTUL NR.....**

PROCES-VERBAL
Încheiat astăzi _____

Intre :

1.1. U.A.T. COMUNA POPESTI, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Poștal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, reprezentată prin d-nul Trinca Cornel, avand functia de Primar, în calitate de concedent,

și
1.2. Societatea _____, persoana juridica, cu sediul in loc. _____, str. _____, nr. _____, jud. Argeș, Nr. de ordine ORC J _____, CUI _____, reprezentata prin _____, în calitate de concesionar,

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului teren, in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie in _____ in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges, **bun ce aparține domeniului public al comunei Popesti.**

Predator,
PRIMAR
ADMINISTRATOR,

TRINCA

Primitor,
CORNEL

E: FORMULARE:

FORMULAR F1

SCRISOARE DE INAINTARE
CATRE U.A.T. COMUNA POPESTI

Strada Principala, nr.167, Judetul Arges
cod postal: 117590

Subsemnatul _____, ca urmare a anuntului publicitar publicat in _____ la data de _____ si la data de _____ in ziarul _____ precum si la sediul UAT comuna Popesti la data de _____, privind organizarea licitatiei publice pentru **concesionarea unui teren in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu**

suprafata construita 667 mp existent pe acesta, in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges.

Va transmitem urmatoarele:

Documentele (copii)**:

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Popesti;

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Popesti;

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Popesti;

Privind garantia de participare, taxa de participare la licitatie, taxa documentatie de atribuire in cunatum si forma stabilita de dumneavoastra prin Caietul de sarcini.

Data completarii _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizata)

*denumirea (numele ofertantului)

** tipul,seria/nr.,emitent

FORMULAR F2

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

pentru concesionarea unui teren în suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta, in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon _____

- 4) E-mail: _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
- Data _____

CANDIDAT/OFERTANT

—
(semnatura autorizata)

FORMULAR F3 - DE EVALUARE NR.1

FORMULAR DE OFERTA DE PRET

CATRE
CATRE U.A.T. COMUNA POPESTI
Strada Principala, nr.167, Judetul Arges
cod postal: 117590

Domnilor,

Examinand documentatia de atribuire pentru elaborarea si intocmirea ofertelor privind organizarea licitatiei publice in vederea **concesionarea unui teren in**

suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie cu suprafata construita 667 mp existent pe acesta, in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges.

Subsemnatul/subscrisa*

In conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire in vederea concesiunii spatiului, ofer urmatorul pret** :

Pana la concesiunea terenului, inclusiv constructia, aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data intocmirii _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizata)

*denumirea/numele ofertantului

** suma in cifre si litere

FORMULAR F4

CANDIDATUL/OFERTANTUL

DECLARATIE PRIVIND ELIGIBILITATEA*

Subsemnatul, _____ reprezentant, _____ imputernicit _____ al _____
_____, declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei in fals in acte publice, ca :

- Nu suntem in stare de faliment sau de lichidare, afacerile nu ne sunt administrate de un judecator sindic, activitatile comerciale nu sunt suspendate, nu ne aflam in nicio situatie similara cu cele anterioare, reglementate prin lege;
- Nu facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea noastra in una din situatiile de mai sus;
- Ne- am indeplinit situatiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local;
- Nu am furnizat si nu vom furniza infomatii false in documentele prezentate

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca UAT Popesti are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, situatiilor si documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare privind eligibilitatea noastra, precum si experienta, competenta si resursele de care dispunem.

Prezenta declaratie este valabila pana la 30 de zile.

Data completarii _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizata)

*declaratia se completeaza numai de catre persoanele juridice

** denumirea, numele si sediul, adresa candidatului/ofertantului

*** poate fi exclus orice ofertant/candidat care se afla intr-una din situatiile: **este in stare de faliment sau de lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori este intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementate prin lege; face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una din situatiile de mai sus; nu si-a indeplinit situatiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local; furnizeaza infomatii false in documentele prezentate.**

FORMULAR F5

OFERTANT _____ (denumirea/numele)

**DECLARATIA PE PROPRIE RASPUNDERE
PRIVIND INSUSIREA CONDITIILOR CONTRACTUALE PREVAZUTE IN
CONTRACTUL PUS LA DISPOZITIE PRECUM SI A ALTOR CLAUZE PREVAZUTE
IN DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE**

Ca răspuns la Anunțul dumneavoastră la procedura de **concesionare a unui teren, inclusiv construcție în suprafața de 2.800 mp în vederea desfășurării activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A, comuna Popești, județul Argeș**, declarăm următoarele:

1. Acceptăm prevederile Documentației de Atribuire, și ale Documentelor informative, în totalitatea lor, fără rezerve sau restricții, așa cum acestea au fost prezentate de primăria , inclusiv cu clarificările/ modificările/ completările ulterioare (inclusiv anexele acestora) pe care le prezentăm atașate la prezentul formular, semnate:

2. Acceptăm clauzele contractuale așa cum au fost acestea prevăzute în documentația de atribuire, pe care le prezentăm atașat la prezentul formular;

3. Declarăm că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la "**Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.**"

Numele ofertantului _____

Semnătura persoanei autorizate _____

Data _____

FORMULAR F6 - FACTORUL DE EVALUARE NR.3

OFERTANT _____

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR PE TOATA DURATA DE INDEPLINIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Subsemnatul/a(nume / prenume,
reprezentant legal / împuternicit
al

.....(denumirea / numele și sediu / adresa candidatului / date de contact/ ale
ofertantului), în calitate de ofertant la procedura de licitație publică privind
**concesionarea unui teren în suprafața de 2.800 mp, inclusiv construcție cu
suprafața construită 667 mp existent pe acesta, în vederea desfasurării
activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A, comuna Popești,
judetul Arges,** declar pe propria răspundere, cunoscând consecințele prevăzute de lege
pentru fals în declarații, ca:

1. Voi respecta toate reglementările legale în vigoare privind protecția
mediului, inclusiv prevederile Ordonanței de Urgență nr. 195/2005 privind protecția
mediului, cu modificările și completările ulterioare, precum și orice alte acte normative
aplicabile activității desfășurate pe terenul concesionat.

2. Ma angajez ca pe durata concesiunii să asigur:

- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitatea
desfășurată (ambalaje, deșeuri menajere etc.), conform legislației în vigoare;
- menținerea curățeniei și a stării corespunzătoare a terenului și construcțiilor
existente;
- prevenirea poluării solului, apei și aerului prin adoptarea tuturor măsurilor
necesare pentru evitarea scurgerilor accidentale, depozitărilor necontrolate de deșeuri
sau altor activități cu impact negativ asupra mediului;
- utilizarea responsabilă a resurselor naturale și energetice.

3. Ma oblig să obțin toate avizele, acordurile, aprobările și autorizațiile
necesare pentru desfășurarea activității agricole și non-agricole, inclusiv cele privind
protecția mediului, securitatea la incendiu și alte autorizații prevăzute de legislația în
vigoare, anterior începerii activității, dacă acestea sunt necesare.

4. Ma angajez să utilizez terenul concesionat conform destinației stabilite prin
contractul de concesiune și să îl mențin în condiții corespunzătoare de siguranță, igienă și
protecție a mediului, fără a produce disconfort sau prejudicii proprietăților învecinate.

5. În cazul producerii unor incidente cu impact asupra mediului (poluări
accidentale, incendii, depozitari necontrolate de deșeuri, degradarea terenului etc.), voi
lua de îndată toate măsurile necesare pentru limitarea și remedierea efectelor produse și
voi informa autoritățile competente, conform prevederilor legale.

6. Sunt conștient/conștientă că nerespectarea obligațiilor privind protecția
mediului și utilizarea corespunzătoare a terenului concesionat poate atrage aplicarea
sanctiunilor prevăzute de legislația în vigoare și de contractul de concesiune, inclusiv
rezilierea acestuia.

Numele ofertantului

Semnătura persoanei autorizate

Data _____

FORMULAR F7 - FACTORUL DE EVALUARE NR.4

OFERTANT _____

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

**DECLARATIE PE PROPRIA RASPUNDERE PRIVIND DESFASURAREA
ACTIVITATII AGRICOLE SI NON-AGRICOLE**

Subsemnatul/a (nume /
prenume, reprezentant legal / împuternicit
al (denumirea /
numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului), în calitate de ofertant la procedura
de licitație **privind concesionarea unui teren în suprafața de 2.800 mp, inclusiv
construcție cu suprafața construită 667 mp existent pe acesta, în vederea
desfășurării activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A, comuna
Popesti, județul Arges**, declar pe propria răspundere, că:

- în spațiul supus concesiunii mă angajez să prestez servicii agricole și non-agricole;
- **desfășor activități agricole și non-agricole - COD CAEN 4661 Comerț cu
ridicată al mașinilor agricole, echipamentelor și furniturilor. și pe perioada de
concesionare nu voi renunța la acest obiect de activitate.**

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art 326 « Falsul în Declarații »
din Codul Penal referitor la "*Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei
persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară
activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul,
atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea
acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.*".

Numele ofertantului _____

Semnătura persoanei autorizate _____

Data _____

FORMULAR F8 - FACTORUL DE EVALUARE NR.2

OFERTANT _____

(denumirea/numele)

**DECLARATIE PE PROPRIA RASPUNDERE CU PRIVIRE LA CAPACITATEA
ECONOMICA-FINANCIARA A OFERTANTULUI**

Subsemnatul/a (nume /
prenume, reprezentant legal / împuternicit
al (denumirea /
numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului), în calitate de ofertant la procedura
de licitație publică **privind concesionarea unui teren în suprafața de 2.800 mp,
inclusiv construcție cu suprafața construită 667 mp existent pe acesta, în
vederea desfășurării activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A,
comuna Popești, județul Argeș**, declar pe propria răspundere și sub sancțiunile
prevăzute de legea penală, următoarele :

➤ Garantez ca activitatea desfășurată de către societate respectă toate standardele
tehnice, de siguranță și de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare, aferente
desfășurării **activității agricole și non-agricole**.

Totodată, declar ca am luat la cunoștință de prevederile art 326 « Falsul în
Declarații » din Codul Penal referitor la "*Declararea necorespunzătoare a adevărului,
făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își
desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau
pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la
producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu
amandă*".

Numele ofertantului _____

Semnătura persoanei autorizate _____

Data _____

FORMULAR F9 - FACTORUL DE EVALUARE NR.5

DECLARAȚIE

**PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI PRIVIND CONDIȚIILE DE MEDIU,
SOCIALE, CU PRIVIRE LA RELAȚIILE DE MUNCĂ ȘI LA NATURA BUNULUI
CONCESIONAT, PE TOATĂ DURATA DE ÎNDEPLINIRE A CONTRACTULUI DE
CONCESIUNE**

Subsemnatul/a(nume / prenume,
reprezentant legal /împuternicit
al

.....(denumirea / numele și sediu / adresa candidatului / ofertantului), în calitate de ofertant la procedura de licitație publică privind **concesionarea unui teren în suprafața de 2.800 mp, inclusiv construcție cu suprafața construită 667 mp existent pe acesta, în vederea desfasurării activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A, comuna Popești, județul Argeș, declar pe propria răspundere**, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate regulile referitoare la obligațiile relevante din domeniile protecției mediului, social, al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de concesiune, precum și la cele prevăzute de :

- Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006 cu modificările și completările ulterioare,

- Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului , cu modificările și completările ulterioare,

- și ale celorlaltor reglementări aplicabile în domeniul activității desfășurate în baza contractului de concesiune .

Totodată, declar ca am luat la cunoștință de prevederile art 326 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la "*Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.*".

Numele ofertantului

Semnătura persoanei autorizate

Data

D. CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. _____/_____

1. Părțile contractante

1.1. U.A.T. COMUNA POPESTI, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Poștal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, reprezentată prin **d-nul Trinca Cornel**, avand functia de Primar, în calitate de concedent,

și

1.2. Societatea _____, persoana juridica, cu sediul in loc. _____, str. _____, nr. _____, jud. Argeș, Nr. de ordine ORC J _____, CUI _____, reprezentata prin asociat unic si administrator dl/dna _____, în calitate de concesionar,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie desfasurarea **activitatii agricole si non-agricole in comuna Popesti, judetul Arges**, deținută în exclusivitate conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1) la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de _____, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. În cazul în care spațiul este concesionat către 2 titulari (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de _____ani, începând de la data de _____.

3.2. La expirarea termenului, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul expres de vointa al partilor, consemnat prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

4. Redevența

4.1. Redevența este de _____ pentru suprafața de 2.800 mp, inclusiv construcție cu suprafața construită 667 mp existent pe acesta în vederea desfășurării activității agricole și non-agricole situat în zona DJ679A, comuna Popești, județul Argeș, identificat cu extras de Carte Funciara nr.80447.

4.2. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. _____ deschis la Trezoreria Costești;

-contul concesionarului nr. _____ deschis la Raiffeisen Bank.

4.3. Redevența anuală va fi achitată în două tranșe egale, cu termene de plată după cum urmează: **31 martie și 30 septembrie.**

4.4. După primul an, nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere, cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.5. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în condițiile legii din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

4.7. Concesionarul are obligația ca, în termen de maximum 45 de zile de la data semnării prezentului contract, să constituie garanția în cuantum de 75% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare, prin virament bancar din contul nr. _____, deschis la _____, în contul concedentului nr. _____, deschis la _____. Dovada efectuării plății va fi transmisă concedentului în termen de 5 zile lucrătoare de la efectuarea viramentului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența, precum și impozitul pentru clădire stabilit conform cotelor detinute de acesta.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.6. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.7. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări specifice industriei alimentare.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.4. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitate.

9. Răspunderea contractuală

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

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele nr. 1 și nr. 2, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare originale, astăzi _____.

Concedent,

**ADMINISTRATOR,
TRINCA CORNEL**

**Comuna Concesionar,
POPESTI
PRIMAR,**

**Avizat,
Secretar general
Patrascu Anisoara**

**Responsabil achizitii publice,
Ana Aurel**

Vizat CFP,

**ANEXA NR.2
LA CONTRACTUL NR.....**

**PROCES-VERBAL
Încheiat astăzi _____**

Intre :

1.1. U.A.T. COMUNA POPESTI, cu sediul in comuna Popesti, str. Principala, nr.167, cod Poștal: 117590, telefon: 0248 / 693.109, e-mail: primarie@popesti.cjarges.ro, având codul de înregistrare fiscală 4469418, reprezentată prin d-nul Trinca Cornel, avand functia de Primar, în calitate de concedent,

și

1.2. Societatea _____, persoana juridica, cu sediul in loc. _____, str. _____, nr._____, jud. Argeș, Nr. de ordine ORC J _____, CUI _____, reprezentata prin _____, în calitate de concesionar,

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului teren, in suprafata de 2.800 mp, inclusiv constructie in _____ in vederea desfasurarii activitatii agricole si non-agricole situat in zona DJ679A, comuna Popesti, judetul Arges, **bun ce aparține domeniului public al comunei Popesti.**

**Predator,
PRIMAR
ADMINISTRATOR,**

TRINCA

**Primitor,
CORNEL**

PRESEDINTE DE SEDINTA,

(nume, prenume si semnatura)