

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.43/2024

privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Consiliul local al comunei Tigveni, judetul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 31.07.2024;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.4487/24.07.2024 întocmit de domnul Primar al comunei Tigveni, inițiatorul proiectului;
- Raportul de specialitate nr.4488/24.07.2024 întocmit de domnul viceprimar Filip Vasile;

Luând în considerare:

- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Art.362 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Art.286 alin.(4), art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu disp. alin.(6), litera a); art.139 alin.(3) lit.g), art.108 și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică, în condițiile legislației în vigoare, a a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții din domeniu public al comunei Tigveni pentru anul 2024;

Art. 2. Pentru punerea în valoare a spațiului imobil aflat în domeniul public al comunei Tigveni, durata contractului de concesiune este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii acestuia cu acordul părților prin act adițional, aprobat de Consiliul Local al Comunei Tigveni;

Avizat de legalitate.
Secretar general
Lupu Oana Maria

REFERAT APROBARE

privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot 1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Având în vedere:

- dispozițiile art.333 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora:
(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

- reglementările art. 333, alin.(5) conform cărora închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

- prevederile art.334, alin.(1) din O.U.G. nr./2019 privind Codul Administrativ referitoare la documentația de atribuire care să cuprindă:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

În conformitate cu dispozițiile privind Codul Administrativ, văzând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre în vederea aprobării caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot 1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Imobilul este format din **doua loturi de teren**, aflate în zona mediana a comunei Tigveni, la intrarea în comuna dinspre Curtea de Arges. **Lotul 1** are o deschidere de 24.47 metri la DN 73C; clădirile în suprafața totală construită de 314 mp, fiind bransate la energie electrică și apă. **Clădirea C1 are suprafața de 84 m.p., Scoala din caramida**, construită în anul 1978. **Clădirea C2 are suprafața de 54 m.p., Magazie din lemn**, construită în anul 1978, **Clădirea C3 are suprafața 171 m.p.Saivan**, construită în anul 1999, **Clădirea C4, WC din caramida**, are suprafața 5 m.p., construită în anul 1997.

Lotul 2 se afla de asemenea la intrarea în comuna, dinspre Curtea de Arges și are o deschidere de 35,18 metri la DN 73C, fiind **lipit de Lotul 1**.

Imobilul este împrejmuit parțial cu gard din lemn și cu gard din plasa.

Imobilul se concesionează în scopul desfășurării de activități productive, comerciale și/sau de prestări servicii.

Prin concesionarea clădirilor și a terenului se urmărește creșterea veniturilor comunei Tigveni prin plata redevenței de către Concesionar, suma care se face venit la bugetul local.

Nivelul minim al prețului CONCESIUNII de la care se pleacă la licitație a fost stabilit conform raportului de evaluare întocmit de Negoita Raluca Ioana – expert evaluator, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 14615 astfel: 4 lei/m.p./luna, respectiv **suma de 1.250 lei/luna**.

Valoarea mai sus menționată reprezintă pretul minim al concesiunii, pret de pornire la licitație *sub nivelul caruia nici o ofertă nu va putea fi acceptată*.

Plata redevenței se face lunar până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna precedentă. Redevența lunară se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire a proprietății imobiliare.

Cuquantumul redevenței se va actualiza prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică.

Întârzierea la plată a redevenței datorate se penalizează cu 0,4 % /zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, cuantumul ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

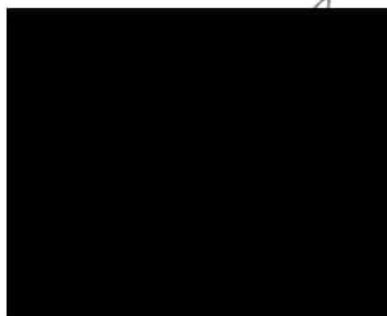
Redevența obținută pe urma contractului va reprezenta venit la bugetul local.

Achitarea taxelor de participare la licitație:

- caiet de sarcini - 300 lei
- garanție de participare la licitație - 500 lei.

Contravaloarea caietului de sarcini se achită în numerar la caseria Primăriei Comunei TIGVENI, județul Argeș sau prin Ordin de Plata în contul deschis la Trezoreria Municipiului Curtea de Argeș, iar *garanția de participare* se achită în numerar la caseria Primăriei Comunei TIGVENI, județul Argeș sau prin Ordin de Plata în contul deschis la Trezoreria Municipiului Curtea de Argeș.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
SMEU CONSTANTIN**



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot 1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

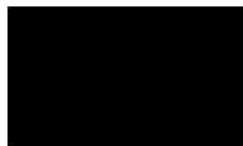
Având în vedere:

- dispozițiile art.333 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora:
 - (1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:
 - a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
 - b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
 - c) durata închirierii;
 - d) prețul minim al închirierii.
 - reglementările art. 333, alin.(5) conform cărora închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.
 - prevederile art.334, alin.(1) din O.U.G. nr./2019 privind Codul Administrativ referitoare la documentația de atribuire care să cuprindă:
 - a) caietul de sarcini;
 - b) fișa de date a procedurii;
 - c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
 - d) formulare și modele de documente.

În conformitate cu dispozițiile privind Codul Administrativ, văzând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre în vederea aprobării caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot 1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Inițierea procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot 1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții în vederea desfășurării de activități productive, comerciale sau prestări servicii după caz.

VICEPRIMAR,
FILIP VASILE



SC EVAL TOP PROIECT SRL

Sediu: Pitesti, Bdul Republicii, nr. 242, camera 8,
judetul Arges

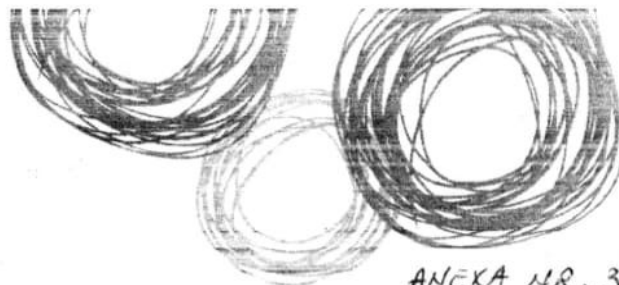
CIF: 28953198, J03/1088/2011

Membru corporativ ANEVAR

Autorizatie 0500

Tel: 0742.806.930

Email: raluca.negoita@evalproiect.ro



ANEXA NR. 3,
la PACL NR. 43/201

Concret expert exo/81 yho.com

Nr. 09 / 19.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

pentru estimarea chiriei de piata

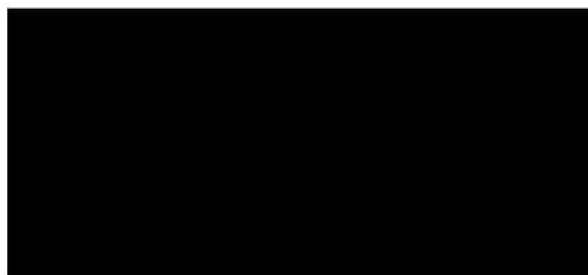
pentru proprietate imobiliara (teren si constructii)

proprietatea Comunei Tigveni

Proprietate: Proprietate imobiliara (teren si constructii)

Solicitant : COMUNA TIGVENI

Evaluator: SC Eval Top Proiect SRL



CATRE,

COMUNA TIGVENI

Prin prezenta, va inaintam raportul de evaluare aferent proprietate imobiliara (teren si constructii), situata in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judetul Arges, proprietatea COMUNEI TIGVENI.

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii chiriei de plata a proprietatii imobiliare** mentionata mai sus, asa cum este acesta definita in standardele ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), **in vederea inchirierii.**

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, s-a procedat la analiza documentelor, inspectarea amplasamentului, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimarea valorii si redactarea raportului de evaluare.

Concluziile raportului de evaluare au la baza Standardele de Evaluare ANEVAR si metodologia specifica.

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

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre si va mai asteptam!

NEGOITA RALUCA IOANA

Expert evaluator

Specilizari EPI, EBM

Membru titular al ANEVAR

Nr. legitimatie 14615



CUPRINS

Restricții de utilizare	4
Declaratie de conformitate	4
Verificarea evaluării.....	4
Certificare.....	5
Capitolul II: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3. Scopul evaluării.....	6
2.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării	6
2.5. Tipul valorii	6
2.6. Data evaluării.....	7
2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării.....	7
2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	7
2.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	9
2.12. Abordarea în evaluare si rationamentul	9
2.13. Valoarea sau valorile obtinute	9
2.14. Data raportului de evaluare	9
2.15. Inspectia proprietatii	9
2.16. Moneda raportului	9
Capitolul III: PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Identificarea proprietatii	10
3.2. Situatia juridica, dreptul de proprietate	12
3.3. Descrierea amplasamentului	12
3.4. Date despre localitate	13
3.5. Analiza pietei	14
Capitolul IV: EVALUAREA PROPRIETATII	17
4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)	17
4.2. Abordari in evaluare	18
4.2.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiei vanzarilor	18
4.2.2. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	20
Capitolul V: ANEXE	22

Capitolul I: SINTEZA EVALUARII

Rezumatul faptelor principale si concluziilor importante

Solicitant / Proprietar	Denumire	COMUNA TIGVENI
	CUI	4121951
	Adresa	Comuna Tigveni, judetul Arges, CP 117740
Evaluator	Denumire	SC EVAL TOP PROIECT SRL
	Cod unic de inregistrare	28953198
	Nr. inregistrare ONRC	J3 / 1088 / 2011
	Numar autorizatie ANEVAR	0500
	Evaluator autorizat	Negoita Raluca Ioana
	Numar legitimatie	14615
	Specializare	EPI, EBM
Detalii evaluare	Data evaluarii	19.02.2024
	Moneda	RON
	Curs lei / eur	4,9770
Proprietate evaluata	Tip proprietate	Proprietate imobiliara : teren intravilan in suprafata de 2.925 mp si constructii
	Adresa	Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judetul Arges
Scopul evaluarii	Estimarea valorii chiriei de piata in vederea inchirierii proprietatii imobiliare	
Tipul valorii	Chirie de piata Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 - IVS Cadru general „ Chiria de piata este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
VALOARE CHIRIE DE PIATA ESTIMATA Proprietate imobiliara	Valoare (lei / mp / luna)	Valoare (lei / luna)
	4,00 lei	1.250 lei

NOTA:

- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare este fara taxe.
- Valoarea estimata este valabila in premisele, conditiile si ipotezele limitative cuprinse in prezentul raport.
- Valoarea estimata in cadrul prezentului raport se refera la intreg imobilul (teren si constructie)

Restrictii de utilizare

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Declaratie de conformitate

In calitate de elaborator declar, in cunostinta de cauza, ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost elaborat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

De asemenea, in cadrul evaluarii s-au avut in vedere ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport, normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

Verificarea evaluarii

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 Verificarea evaluării, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de vericator cu specializarea EPI.

Certificare

În calitate de elaborator, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de solicitantul și destinatarul prezentului raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, în cunoștința de cauză și cu bună credință certific următoarele:

- ✓ faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele personale, profesionale și imparțiale neinfluențate de nici un factor, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- ✓ am inspectat imobilul supus evaluării împreună cu reprezentantul beneficiarului, la baza procesului de estimare a valorii aflându-se informațiile primite din partea acestuia, informațiile fiind considerate adevărate fără a face verificări suplimentare;
- ✓ nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în privința imobilului care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ nu am nicio partinire legată de bunul imobil care face subiectul prezentului raport de evaluare sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ angajarea mea în această evaluare și suma ce reprezintă onorariu pentru realizarea prezentului raport nu este condiționată de declararea în raport a unor rezultate predeterminate sau interval de valori care să favorizeze unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului.
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea
- ✓ analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și Ghidurile de Evaluare.
- ✓ nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- ✓ sunt membru titular al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ la data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

NEGOITA RALUCA IOANA

Expert evaluator

Specializări EPI, EBM

Membru titular al ANEVAR

Nr. legitimație 14615

Capitolul II: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de SC EVAL TOP PROIECT SRL, societate infiintata in anul 2011, membru corporativ al ANEVAR conform autorizatiei nr. 0500. Reprezentantul legal al societatii este Negoita Raluca Ioana, membru titular ANEVAR din anul 2011, specializarile EPI (evaluarea proprietatilor imobiliare) si EBM (Evaluarea bunurilor mobile), avand legitimatia nr. 14615.

Negoita Raluca Ioana a absolvit Facultatea de Stiinte Economice din cadrul Universitatii Transilvania Brasov, Specializare Marketing, in anul 2000 si a urmat cursurile de master ale Universitatii din Pitesti, Facultatea de Stiinte Economice, Juridice si Administrative, Specializare Managementul Organizatiilor in Conditii de Criza in anul 2006.

In anul 2009 evaluatorul a urmat cursurile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) devenind expert evaluator proprietati imobiliare, iar in anul 2013 a devenit expert evaluator de bunuri mobile.

SC Eval Top Proiect SRL ofera servicii de evaluare pentru :

- ✓ Proprietati imobiliare
- ✓ Bunuri mobile

in scopul garantarii creditelor bancare, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, stabilire aport in natura, asigurari, cofinantari, lichidari etc.

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), asociatie in care evaluatorul este membru titular.

SC Eval Top Proiect SRL detine o polita de asigurare profesionala de 50.000 euro.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Solicitant/client: **COMUNA TIGVENI**, cu sediul in Comuna Tigveni, judetul Arges, CP 117740, CUI 4121951.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de beneficiar si fata de destinatarul lucrarii.

2.3. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii chiriei de piata** a proprietatii imobiliare mentionata mai sus, asa cum este definita in **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, in vederea **inchirierii**.

Metodologia de calcul a "**valorii chiriei de piata**" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

2.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de proprietate imobiliara compusa din teren in suprafata de 2.925 mp si constructii, amplasata in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judet Arges, proprietatea COMUNEI TIGVENI, descrisa in raportul de evaluare.

Dreptul de proprietate apartine COMUNEI TIGVENI.

Nu a pus la dispozitia expertului evaluator Extras de Carte Funciara.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este considerat deplin si integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

2.5. Tipul valorii

In prezentul raport de evaluare este estimata **valoarea chiriei de piata** pentru proprietatea imobiliara mentionata mai sus. Aceasta evaluare este executata in concordanta cu cerintele beneficiarului.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii chiriei de piata** a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - IVS Cadru general.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 - IVS Cadru general „**Valoarea chiriei de piata este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

Metodologia de calcul a "**valorii chiriei de piata**" tine cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

2.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor și datele furnizate de client până la data de **19.02.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valoarea estimată de către evaluator.

Inspectia a fost efectuată de evaluator în data de **16.02.2024** împreună cu reprezentantul beneficiarului.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Analizele, informațiile și concluziile prezentate în raport sunt în concordanță cu specificațiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor;
- analiza documentelor puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de ANEVAR.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

A. Documente puse la dispoziție de către beneficiarul evaluării respectiv: plan de amplasament și delimitare a imobilului / 11.2023, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Tigveni, extras din Monitorul Oficial al României Anul XIV, nr. 609bis, Anexa nr. 92.

Informațiile referitoare la dreptul de proprietate asupra proprietății au fost furnizate de către proprietarul imobilului.

B. Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță (Cushman&Wakefield, Colliers, CBRE, Jones Lang LaSalle etc) sau din revistele editate de ANEVAR.
- Brosura „Bazele Evaluării”;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, București 2022 (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV)
- Evaluarea Proprietății Imobiliare – Editia a 13-a, Appraisal Institute, Editia în limba română, București 2011;
- Suporturi de curs publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloge de specialitate editate de MATRIXROM;
- Lucrarea „INSPECTIA PROPRIETĂȚILOR ÎN SCOPUL EVALUĂRII”, colecția bibliotecă ANEVAR, autor Corneliu Schiopu
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicații, Sorin V Stan, Irina Bene, IROVAL București, INVEL Multimedia București, 2012.
- Catalogul „Costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2010 și a Indicilor de actualizare 2022-2023.

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

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

- Valoarea globala estimata pentru proprietatea imobiliara nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului si valorile sunt valabile in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile, arile, etc din informatiile tehnico-economice furnizate de beneficiar, 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. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dreptul de proprietate a fost considerat valabil si marketabil, in afara cazului in care a fost identificata (indicata de catre proprietar) o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica, etc.
- 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; Nu am analizat modificari ale structurii si/sau compartimentarii imobilului considerand ca proprietatea este avizata integral asa cum este „regasita la inspectie”, in afara cazului in care a fost prezentata o neconformitate.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- 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 valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Valoarea estimata in acest raport se aplica proprietatii respective considerate in ansamblul (intregul) ei. Orice proportie din valoarea totala estimata a proprietati, intre eventualele componente ale proprietatii nu este aplicabila decat in contextul si pentru destinatia prezentata explicit in raport.
- Au fost luati in calcul toti factorii cunoscuti cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.
- Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata personal de catre evaluator impreuna cu reprezentantul beneficiarului.

Ipoteze speciale

- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
- Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adreseaza exclusiv solicitantului/clientului si utilizatorilor desemnati la art. 2.2.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza

sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct. 2.3, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

De asemenea, in cadrul evaluarii s-au avut in vedere ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport, normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

2.12. Abordarea în evaluare si rationamentul

In estimările realizate evaluatorul a tinut cont de recomandările Standardelor de Evaluare:

Standardele de evaluare a Bunurilor (SEV editia 2022 aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea utilizata in procesul de evaluare: abordarea prin piata.

Metoda de evaluare folosita este metoda comparatiei directe.

Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informatii) :

- documentarea
- inspectia obiectivului
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului.
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivelor.
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii.

Aplicarea metodei de evaluare este considerata oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii chiriei de piata** aferente proprietatii imobiliare asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - IVS Cadru general.

2.13. Valoarea sau valorile obtinute

Valoarea chiriei de piata pentru proprietate imbiliara (teren si constructii), amplasata in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judet Arges este **4 lei /mp / luna, respectiv 1.250 lei / luna.**

2.14. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este **19.02.2024.**

2.15. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii s-a realizat de catre evaluator in **16.02.2024** impreuna cu reprezentantul beneficiarului.

2.16. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI.

Conversia moneda euro/lei s-a efectuat la cursul de schimb BNR din data de **19.02.2024 de 4,9770 lei/eur.**

Capitolul III: PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara (teren si constructii) supusa evaluarii este situata in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judetul Arges.

Descriere teren in suprafata de 2.925 mp :

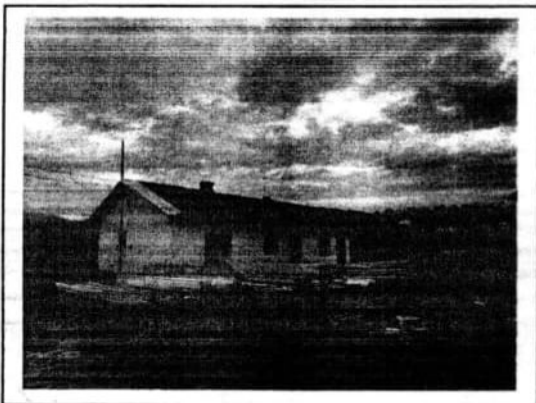
- Teren in suprafata totala de 2.925 mp, intravilan, situat in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judet Arges;
- Categorie de folosinta : Curti constructii (CC);
- Imobilul se afla in proprietatea Comunei Tigveni;
- Planeitate: terenul este plan, forma regulata;
- Vecini: terenuri libere, proprietati rezidentiale – case de locuit;
- Imprejmuire: teren imprejmuit – gard uluca lemn;
- Utilitati : edilitare (energie electrica).
- Neavand alte informatii consideram ca, la data evaluarii, terenul este liber de sarcini.

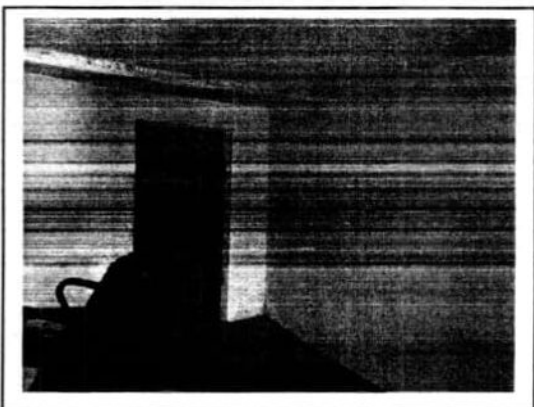
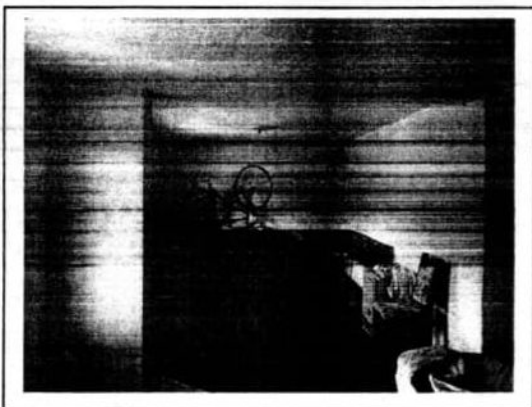
Descriere constructii :

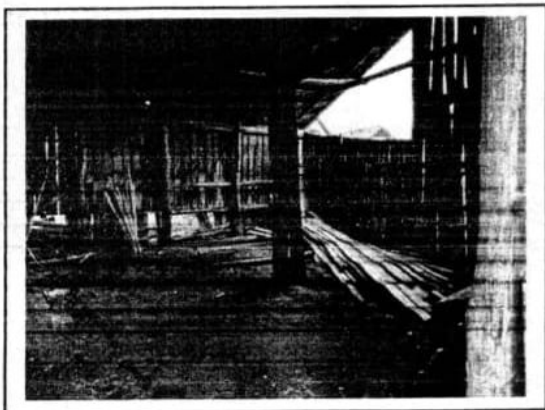
Suprafata totala constructii 341 mp

- Constructie C1 – Structura: beton armat, stalpi beton; inchideri si compartimentare: zidarie caramida; Acoperis: suprafete plane, sarpanta lemn, invelitoare azbociment; Tamplarie interioara lemn; tamplarie exterioara: ferestre tamplarie lemn prevazute cu geam simplu, usi acces din lemn; Finisaje: inferioare, partial degradate, tencuieli partial cazute, pardoseli placate cu scandura lemn, zugraveli. An PIF: 1978; Regim inaltime :P; Sc = 84 mp; Scd = 84 mp; Utilitati : curent electric, partial incalzire sobe;
- Constructie C2 – Magazie lemn; Partial degradata; Structura : lemn; Acoperis: suprafete plane, sarpanta lemn, invelitoare azbociment; An PIF: 1978; Regim inaltime :P; Sc = 54 mp; Scd = 54 mp;
- Constructie C3 – Saivan; Partial degradat; Structura : lemn; Acoperis: suprafete plane, sarpanta lemn, invelitoare azbociment; Regim inaltime :P; Sc = 171 mp; Scd = 171 mp;
- Constructie C4 – Wc; Partial degradat; Structura : caramida; An PIF: 1997; Sc = 5 mp; Scd = 5 mp;

Fotografii







3.2. Situatia juridica, dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare teren, amplasat in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judet Arges, apartine **COMUNEI TIGVENI**.

Documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt : plan de amplasament si delimitare a imobilului / 11.2023, Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Tigveni, extras din Monitorul Oficial al Romaniei Anul XIV, nr. 609bis, Anexa nr. 92;

Nu a fost pus la dispozitia expertului evaluator Extras de Carte Funciara.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este considerat deplin si integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

3.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea se afla in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, in zona mediana a comunei.

- Tipul zonei: zona rezidentiala : case de locuit, vile;
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si retea de transport in comun preorasesc.
- Unitati comerciale in apropiere: magazine satesti aprovizionate cu marfuri de buna calitate.
- Unitati de invatamant: nu.
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu.
- Sedii de banci: nu.
- Muze: nu
- Lacuri: da

- Cursuri de apa: da
- Altele: -

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: nu
- Retea urbana de gaze: nu
- Retea urbana de canalizare: nu

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: industrială – prelucrarea lemnului
- Servituti de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii existente: Nu am identificat.

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul
- Taxe locale de construire: Nu este cazul
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Amplasament



3.4. Date despre localitate

Tigveni este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Bădislava, Bălilești, Bălteni, Bârseștii de Jos, Bârseștii de Sus, Blaju, Tigveni (reședința) și Vlădești.

Comuna se află în marginea nord-vestică a județului, la limita cu județul Vâlcea, pe malurile Topologului. Este străbătută de șoseaua națională DN73C, care leagă Curtea de Argeș de Râmnicu Vâlcea. La Tigveni, începe o porțiune comună a acestui drum cu șoseaua județeană DJ678A, care duce spre nord la Cepari și Șuici, iar spre sud, din DN73A de la Ciofrângenii duce la Poienarii de Argeș, Morărești (unde se intersectează cu DN7), apoi în județul Vâlcea la Milcolu, Nicolae Bălcescu și Galicea.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna era reședința plășii Topologul a județului Argeș și era formată din satele Bălilești, Bălteni, Blaju și Tigveni, având în total 740 de locuitori. În comună funcționau patru biserici și o școală. Satele Bârseștii de Jos, Bârseștii de Sus și Vlădeni făceau pe atunci parte din comuna Cepari-Bârsești. Anuarul Socec din 1925 consemnează comuna ca reședință a aceleiași plăși, având aceeași alcătuire și o populație de 980 de locuitori. Aceeași sursă demonstrează separarea satelor Bârseștii de Jos, Bârseștii de Sus și Vlădeni de comuna Cepari-Bârsești și formarea comunei Bârsești, cu reședința la Bârseștii de Jos. Această

comună avea 1451 de locuitori. Comuna Bârsești a fost desființată în 1931, satele ei fiind alipite comunei Tigveni.

În 1950, comuna Tigveni a fost transferată raionului Curtea de Argeș din regiunea Argeș. În 1968, a revenit la județul Argeș, reînființat.

În comuna Tigveni se află două monumente istorice de interes național. Unul este clasificat ca sit arheologic: o necropolă tumulară de incinerare (perioada Hallstatt târzie) găsită la fostul CAP între Bălteni și Tigveni. Altul este monumentul istoric de arhitectură reprezentat de ansamblul conacului Teodor Brătianu (secolul al XVIII-lea) din Tigveni — ansamblu alcătuit din conacul Teodor Brătianu, anexe, grajduri și zidul de incintă (sec. XVIII) și în care astăzi funcționează școala ajutătoare.

În rest, alte cinci obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Argeș ca monumente de interes local, toate clasificate ca monumente istorice de arhitectură: biserica „Sfinții Voievozi” (capela Băltenilor; 1816) din satul Bălteni, biserica „Sfântul Nicolae” și „Sfântul Dumitru” (1884) din Bârseștii de Jos, ruinele bisericii „Sfinții Voievozi” (sfârșitul secolului al XVIII-lea) din cadrul complexului conacului Teodor Brătianu, complexul Gabriel Marinescu (1939) și casa Elisabeta Stanciu (1938), ultimele trei din satul Tigveni..

3.5. Analiza pietei

3.5.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirieasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii. O piata imobiliara este alcatuita de participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare.

Pentru a delimita o piata imobiliara specifica trebuie analizati urmatoorii factori:

- **tipul proprietatilor : rezidentiale, comerciale, administrative**
- **caracteristicile proprietatilor : gradul de ocupare, baza de clienti, calitatea constructiei, designul si avantajele**
- **aria pietei:** definita geografic (o piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala; poate fi urbana sau suburbana; poate corespunde unui cartier sau o vecinatate a unui oras. Pietele comerciale sau rezidentiale sunt deseori delimitate de relatia timp – distanta.)
- **proprietati echivalente disponibile (proprietati competitive),** adica proprietati cu o atractivitate egala cu cea analizata in aria pietei
- **proprietati complementare adica alte proprietati sau tipuri de proprietati imobiliare** ce sunt complementare celei analizate (utilizatorii proprietatilor analizate trebuie sa aiba acces la proprietati complementare, care se mai numesc si utilitati sau servituti)

In concluzie segmentul de piata cuprinde atat proprietatile analizate, cat si proprietatile competitive si complementare.

In Romania, piata imobiliara se identifica sub forma urmatoarelor tipuri de piete imobiliare:

- **rezidentiale:** - case de locuit, apartamente in bloc;
- **comerciale:** - cladiri administrative, centre comerciale, hoteluri, magazine;
- **industriale:** – fabrici, depozite, cladiri ale institutiilor de cercetare ;
- **agricole:** - ferme, livezi, pasuni, paduri;
- **speciale:** - proprietati cu design unic sau care limiteaza utilizarea numai in scopul initial – scoli, cladiri publice, aeroporturi, sali de conferinta, parcuri de distractii, terenuri de golf , case de rugaciune;

Analiza pietei imobiliare porneste de la analiza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si proprietarilor

Piata este influentata de asemenea de factori privind motivatiile, atitudinile si interactiunile dintre vanzatori si cumparatori.

Piata imobiliara nu este o piata eficienta precum cea de bunuri sau servicii. Ea este o piata sensibila la schimbarile situatiei economice. Valoarea relativ mare a proprietatilor imobiliare necesita o putere de cumparare, ceea ce determina sensibilizarea pietelor imobiliare la orice fluctuatie privind situatia economica a populatiei (nivel salarii, numarul locurilor de munca, stabilitatea veniturilor etc.).

O piata eficienta se autoregleaza, iar preturile sunt relativ uniforme si stabile.

In momentul de fata analistii si participantii la piata descriu activitatea pietelor imobiliare in doua moduri :

- **piata activa** – este o piata caracterizata prin cererea in crestere – este numita si piata vanzatorilor pentru ca vanzatorii pot obtine preturi mari pe proprietatile disponibile;
- **piata in cadere** – este o piata in care scaderea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor: aceasta este piata cumparatorilor.

3.5.2. Piata imobiliara specifica

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

Proprietatea imobiliara de inchiriat este reprezentata de teren si constructii, amplasata in Comuna Tigveni, sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, judet Arges.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip **teren si constructii oferite spre inchiriere**, situate intr-o zona mediana a Comunei Tigveni.

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

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect (teren si constructii) și date despre proprietățile comparabile. Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea chiriei proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatile imobiliare subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre imobile (teren si constructii), caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietăților imobiliare subiect și al utilizării acestora și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

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

3.5.3. Analiza ofertei

In domeniul imobiliar, oferta inseamna volumul de proprietati de un anume tip, aflate la vanzare sau pentru inchiriere, la diverse preturi, pe o anumita piata, la un moment dat. De obicei, piata va oferi un volum mai mare dintr-o categorie de imobile cu un pret mai mare si un volum mai mic la un pret redus. De aceea, pretul de oferta al unei proprietati, la un moment dat si intr-un anume loc, arata relativa raritate a acelei proprietati, care este un element important al valorii ei.

Oferta de proprietati imobiliare inglobeaza atat calitatea cat si cantitatea de spatiu util furnizat. Comparatiile directe sunt posibile numai intre proprietati asemanatoare atat din punct de vedere calitativ, cat si din punct de vedere cantitativ.

In zona analizata, s-a constatat ca oferta pentru proprietati imobiliare similare dispuse spre inchiriere este destul de scazuta, motiv pentru care a fost cercetata si piata din zonele invecinate, cu caracteristici similare, pretul de inchiriere fiind in intervalul 1,00 – 3,00 euro / mp.

3.5.4. Analiza cererii

Cererea inseamna dorinta si capacitatea de a cumpara sau de a inchiria imobile. In domeniul imobiliar, cererea este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliare care se doreste a fi cumparata sau inchiriată, la diverse preturi, pe o piata anume, intr-un interval anume. De obicei, piata va cere un volum mai mic dintr-o categorie de imobile cu un pret mai mare si un volum mai mare din cele cu pret mai mic.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si ~~tiou cererii~~ valoarea chiriei

de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economica a activitatii la nivelul zonei analizate, dar si analiza pietei imobiliare la nivelul judetului Arges.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea terenului.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatilor studiate provine din:

- suprafata compacta ;
- forma favorabila ;
- vecinitatea altor terenuri construite.

Se observa, astfel ca cererea de astfel de proprietati, este legata de posibilitatea de dezvoltare (de CMBU), respectiv apartine persoanelor sau firmelor care doresc sa activeze in diverse domenii.

Cererea pentru astfel de proprietati se manifesta mai ales in zona urbana a judetului, unde activitatea economica / comerciala / industriala este practicata in mod curent. Cererea pentru inchirierea / tranzactionarea de proprietati imobiliare cu destinatie industriala este scazuta.

In zona analizata, s-a constatat ca cererea pentru inchirierea de proprietati imobiliare similare este destul de scazuta.

3.5.5. Echilibrul pietei

Principiul echilibrului reflecta relatia dintre cerere si oferta si sustine ca valoarea chiriei de piata a proprietatii ia nastere si este mentinuta atunci cand se gasesc in echilibru o serie de elemente contrastante, antagonice si interactive. Acest principiu se aplica la relatiile dintre diversele componente ale unei proprietati, cum ar fi teren si constructii, ca si la relatia dintre costurile de productie si productivitatea respectivei proprietati imobiliare.

Valoarea chiriei de piata a unei proprietati depinde, pe langa pozitionare, de utilitatile pe care le ofera, de posibilitatile de acces (auto), adecvarea functionala, calitatea tehnica a constructiilor, etc.

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca inainte ca sa inceapa noua constructie. Finalizarea cladirii si tranzactionarea poate sa fie decalata in timp fata de cerere si prin urmare, in general pe termen scurt, pietele sunt in dezechilibru.

Analistii si participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diferite moduri. O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere; o piata activa este uneori numita piata a vanzatorilor pentru ca vanzatorii pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile. O piata in cadere este o piata in care scaderea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor; aceasta piata se numeste si piata cumparatorilor pentru ca au avantaj cumparatorii.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangeri si epuizare. Totusi ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliara raspunde la doua seturi de stimuli, unul care actioneaza pe termen lung si altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung sau secular depinde de schimbarile in caracteristicile populatiei existente si in veniturile sale. Daca economia locala poate asigura o utilizare stabila a fortei de munca si sa genereze noi locuri de munca, populatia existenta va ramane in zona si vor veni altii din afara zonei in cautare de lucru. Tipul specific de locuri de munca oferite va determina nivelul de venituri in localitate.

Ciclul pe termen scurt depinde in principal de disponibilitatea si costul creditului. Inceperea de noi constructii depinde mult de fluctuatiile in rata dobanzii si de aceea activitatea imobiliara devanseaza ciclul afacerilor. Gradul de ocupare si rata absorbtiei pot fi considerati indicatori ai ciclului pe termen scurt.

Indicatorii pe termen scurt reflecta in mod obisnuit numai viitorul imediat. Rata dobanzii este foarte schimbatoare, iar gradul de ocupare si rata de absorbtie pot fi mai greu previzionate pe mai mult de 2-3 ani.

Indicatorii pe termen lung includ baza economica si infrastructura planificata

Avand in vedere ca, pentru proprietati similare cu cele evaluate nu s-au gasit pe piata date adecvate si suficiente privind cererea si oferta, consideram ca piata imobiliara este in stagnare.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile pentru inchiriere proprietati similare³.

La nivelul localitatii, la momentul actual volumul inchirierilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este scazut. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate se vor mentine in stagnare.

Capitolul IV: EVALUAREA PROPRIETATII

4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a chiriei de piata a proprietatilor evaluate".

Evaluarea activului la valoarea chiriei de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona evaluata.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale terenului, dupa cum urmeaza:

Utilizare Analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Da	Da	Da	Da
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Rezidentiala	Da	Da	Nu	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea industrială.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizare Analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Da	Da	Da	Da
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Rezidentiala	Da	Da	Nu	Nu

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea industrială.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia.

Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala, de teren cu destinatie industriala iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerate construite este cea actuala, de proprietate industriala.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite)

4.2. Abordari in evaluare

La baza evaluarii au stat informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarul raportului de evaluare si informatii culese de evaluator la vizita pe teren, informatii culese din piata despre bunuri mobile comparabile, alte date oferite de publicatii, etc.

Cele trei abordari principale in evaluare, descrise in SEV 100 – Cadrul General din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 sunt:

- abordarea prin piata
- abordarea prin venit
- abordarea prin cost

In urma analizei de piata a datelor existente, necesare pentru aplicarea abordarilor de mai sus, pentru estimarea valorii chiriei de piata se vor alege abordarile cele mai relevante.

In cadrul **abordarii prin piata** se estimeaza valoarea chiriei de piata prin compararea imobilului de evaluat cu imobile similare tranzactionate sau oferite spre inchiriere recent pe piata si ajustarea preturilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor imobile de evaluat.

In **abordarea prin cost** se determina costul de inlocuire net, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, a unei constructii cu utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate.

In **abordarea pe baza de venit** este masurata valoarea prezenta a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce deriva din cadrul proprietatii. Fluxurile de venituri ale unei proprietati si valoarea de revanzare dupa durata de previziune explicita vor fi convertite intr-o valoare prezenta. Avand in vedere ca proprietatea este compusa din teren si specificul imobilului si datorita faptului ca exista suficiente date relevante pentru aplicarea altor metode de evaluare, abordarea prin venit nu a fost aplicata in cadrul acestui raport de evaluare.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte / tranzactii cu proprietati similare dispuse spre inchiriere, in cadrul raportului s-a aplicat : **abordarea prin piata – metoda comparatiei directe pentru estimarea valorii chiriei de piata.**

4.2.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiei chirilor

Abordarea prin piata – metoda comparatiilor chirilor poate fi utilizata pentru estimarea chiriei de piata pentru imobilului analizat, piata imobiliara oferind destule proprietati comparabile care sa justifice aceasta metodologie. In aplicarea acestei abordari sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile/ofertele de vanzare / inchiriere si alte date pentru proprietati similare, in scopul identificarii unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre comparabile.

Analiza pe perechi de date este o tehnica cantitativa, in care, doua sau mai multe oferte de inchiriere sau tranzactii sunt comparate pentru a obtine o indicatie despre dimensiunea unei singure ajustari, ce se refera la o singura caracteristica.

Estimarea valorii chiriei de piata prin abordarea prin piata se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea de inchiriere a proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau ofertate recent.

Abordarea se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia / inchirierea de bunuri asemanatoare, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate.

Abordarea prin piata consta in analiza inchirierilor sau ofertelor recente de bunuri imobile similare cu bunul de evaluat si ajustarea preturilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor imobile de evaluat.

Din analiza pietei specifice a rezultat, ca exista disponibilitatea de inchiriere a unor bunuri similare pe piata libera.

Informatiile au fost obtinute din analiza anunturilor publicate pe diverse site-uri, prezentate in **Anexa 3**.

Tehnica asimilarii stabileste valoarea unui bun imobil prin compararea cu bunuri imobile similare dar nu identice, folosind unitati de masura a utilitatii ca baza de comparatie.

Au fost identificate o serie de proprietati similare (numite comparabile), care difera de proprietatea evaluata prin anumite caracteristici.

Evaluatorul a identificat acele caracteristici ale bunurilor imobile pe care piata le considera importante pentru fundamentarea pretului:

- o dreptul de proprietate transmis;
- o conditiile de finantare si de vanzare;
- o restrictii legale;
- o conditiile pietei (data vanzarii);
- o localizarea - orientarea;
- o caracteristicile fizice (amplasament, suprafata, dimensiuni);

Ajustarile au fost efectuate la preturile de inchiriere ale comparabilelor, in functie de superioritatea sau inferioritatea acestora fata de bunul imobil de evaluat. Pretul de inchiriere al comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului imobil evaluat si majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

pretul comparabilei ± ajustari = valoare

Desi in majoritatea cazurilor aceste zece elemente acopera toti factorii semnificativi, se pot considera si alte elemente, cum ar fi : conditii de mediu, dezvoltarea infrastructurii.

Efectuarea analizei comparative presupune parcurgerea urmatoarelor etape :

- indentificarea elementelor de comparatie
- compararea caracteristicilor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatilor evaluate;
- obtinerea ajustarii nete si brute pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului;
- efectuarea unei comparatii globale a valorilor proprietatilor comparabile corectate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

Deoarece este cunoscut numai pretul de inchiriere al comparabile, ajustare se face intotdeauna asupra preturilor de inchiriere ale proprietatilor comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii de inchiriere a proprietatilor evaluate.

Pentru aplicarea metodei comparatiei chiriilor, am analizat datele privind piata proprietatilor imobiliare localizate in zone similare.

Pe baza acestor criterii de comparatie se determina elementele de comparatie care influenteaza preturile gasite pe piata.

Deoarece este cunoscut numai pretul de inchiriere al comparabile, ajustarea se face asupra acestui pret, pentru a ajunge la estimarea valorii chiriei proprietatilor evaluate.

Tranzactiile care necesita cele mai mici ajustari brute vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale.

Ajustarile ce se vor face pot fi procentuale sau in valoare absoluta.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila datelor de piata, reprezentata de un tablou ce are pe orizontala liniile elementelor de comparatie, pe verticala avand coloanele ce reprezinta proprietatea evaluata si proprietatile comparabile.

In prezentul raport, informatiile au fost obtinute de pe pagini de internet ale diverselor agentii imobiliare. Din datele culese s-au selectat 3 proprietati de inchiriat comparabile oferite spre inchiriere pe piata imobiliara locala. Proprietatile imobiliare care sunt folosite drept "comparabile" sunt prezentate in anexe.

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Tigveni	Curtea de Arges	Godeni	Maracineni
Pret/mp (Euro)	? Euro	1,0	1,7	3,0
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	februarie 2024	ianuarie 2024	februarie 2024	februarie 2024
Suprafata	341	1780	1200	1600
Pozitionare	P	P	P	P+2E
Stare tehnica	Buna	buna	buna	buna
Funciune	industrial	comercial / industrial	industrial	industrial
Utilitati	curent electric	apa, curent electric	incalzire peleti, canalizare, apa, curent	apa, gaz, curent electric

- **Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.**

Pe baza acestor oferte, a informatiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate si a unei marje de negociere de 15%, s-a intocmit o grila de piata cu elemente de comparatie vor fi utilizate in analiza comparativa.

Pe baza comparabilelor alese, in **Anexa 1** este prezentata grila cu analiza comparativa pe perechi de date.

In cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie:

In cadrul acestei analize au fost luate in considerare mai multe elemente de comparatie, cele care au suportat ajustari fiind explicate mai jos:

- **Drepturile de proprietate transmise** - nu se impun ajustari, pentru nici una din comparabile, drepturile de proprietate fiind depline similare cu proprietatea subiect;
- **Restrictii legale** - nu se impun ajustari pentru nici una din comparabilele, neavand cunostinta despre existenat de restrictii legale;
- **Conditii de finantare** - nu se impun ajustari, finantarea facandu-se in conditii similare pentru toate comparabilele;
- **Conditile de vanzare** - nu se impun ajustari, tranzactiile terenurilor comparabile fiind independente, fara interese speciale care sa vicieze valoarea de piata a proprietatilor;
- **Conditile de piata** - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand o perioada de publicare pe piata mai mica de 2 luni.
- **Localizare** – au fost alocate ajustari negative cuprinse intre 10% - 25%, tuturor proprietatilor comparabile, acestea fiind amplasate in localitatea Curtea de Arges, respectiv Maracieni si Godeni, zone mai favorabile, dezvoltate economic, comercial, industrial.
- **Acces** - nu au fost alocate ajustari, toate proprietatile comparabile avand acces stradal, facil.
- **Pozitionare** – spatiul analizat prezinta parter. Avand in vedere acest aspect nu s-au alocat ajustari.
- **Stare tehnica** – spatiul prezinta o stare tehnica buna, motiv pentru care nu au fost alocate ajustari, toate proprietatilor comparabile prezentand o stare tehnica buna.
- **Utilitati** – Proprietatea analizata dispune de energie electrica. S-au alocat ajustari negative de 5% comparabilei A, aceasta dispunand de apa si curent electric, si ajustari negative de 10% comparabilelor B si C, acestea dispunand de toate utilitatile;
- **Suprafata** – s-au alocat ajustari tuturor comparabilelor, considerandu-se o ajustare de pret de 1% pentru fiecare 100 mp suprafata inchiriabila.

In lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si nu a unui interval de valori, asadar pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta (**comparabila A**).

In urma ajustarilor s-a obtinut o valoare pe mp inchiriabil de **4,00 lei/mp/luna (adica 0,80 euro/mp/luna)**, la cursul BNR din 19.02.2024 respectiv 1 euro = 4,9770.

In concluzie, valorile estimate pentru chirie proprietate imobiliara in urma utilizarii abordarii prin piata este:

Valoare estimata chirie de piata proprietate imobiliara:
4 lei / mp / luna, respectiv 1.250 lei / luna

Valorile valabile la data intocmirii prezentului raport, 19.02.2024, la cursul euro/leu afisat de BNR de 4,9770 leu/euro.

4.2.2. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor se au in vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop si utilizare, precizia, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate.

Se propun ca valori de piata ale chiriei, valorile estimate printr-una dintre abordari, cea mai adecvata si relevanta cale pentru evaluare si care ofera cea mai mare precizie sustinuta de setul de informatii utilizat.

Valoarea chiriei de piata estimata pentru teren obtinuta prin metoda de abordare de mai sus este:

Tip abordare	Abordare prin cost	Abordare prin venit	Abordarea prin piata
Proprietate imobiliara	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat	4,00 lei / mp / luna , 0,80 euro / mp / luna

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. În cazul de față abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru tipul de proprietăți analizate.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Având în vedere tipul proprietății și scopul evaluării abordarea prin piață este cea mai precisă pentru obținerea valorii chiriei de piață.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Analiza de piață relevă faptul că există, pe piață, o cantitate suficientă de informații pe baza se poate aplica abordarea prin piață.

Concluzie :

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este **abordarea prin piață**.

Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea chiriei de piață pentru proprietate imobiliară (teren și construcții), amplasată în Comuna Tigveni, sat Tigveni, Școala Generală Momaia, județ Argeș, este:

Nr. crt.	Descriere	Valoare chirie de piață (lei)
1.	Proprietate imobiliară (teren și construcții)	4,00 lei / / mp / luna 1.250 lei / luna

NEGOITA RALUCA IOANA

Expert evaluator

Specializări EPI, EBM

Membru titular al ANEVAR

Nr. legitimație 14615

Capitolul V: ANEXE

Anexele 1-3 fac parte componenta din raportul de evaluare

Anexa 1. Estimare chirie de piata - abordarea prin piata

Anexa 2. Documente proprietate si schite

Anexa 3. Comparabile

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI
ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI VANZARILOR

Nr. Crt	Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
I	Spatiu comercial	Tigveni	Curtea de Arges	Godeni	Maracineni
II	Pret vanzare / oferta (Euro)	?	1,0	1,7	3,0
III	Ajustare marja de negociere	-15%	-15%	-15%	-15%
	Ajustare marja negociere (euro)		-0,2	-0,3	-0,5
IV	Pret tranzactionabil (EURO)		0,9	1,4	2,6
1	Drept de proprietate transmisa	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,9	1,4	2,6
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare restrictii legale		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,9	1,4	2,6
3	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Ajustare pentru conditii de finantare		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,9	1,4	2,6
4	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Ajustare pentru conditii de vanzare		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,9	1,4	2,6
5	Conditii ale pietei	februarie 2024	ianuarie 2024	februarie 2024	februarie 2024
	Ajustare conditiile pietei		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,9	1,4	2,6
6	Localizare	Tigveni	Curtea de Arges	Godeni	Maracineni
	Ajustare pentru localizare		-10%	-15%	-25%
	Ajustare (Euro)		-0,09	-0,21	-0,64
	Pret ajustat (Euro)		0,8	1,2	1,9
7	Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,8	1,2	1,9
8	Pozitionare	P	P	P	P+2E
	Ajustare pentru pozitionare		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,8	1,2	1,9
9	Stare tehnica	Buna	buna	buna	buna
	Ajustare pentru stare tehnica		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,8	1,2	1,9
10	Utilitati disponibile	curent electric	apa, curent electric	incalzire peleti, canalizare, apa, curent	apa, gaz, curent electric
	Ajustare pentru utilitati		-5%	-10%	-10%
	Ajustare (Euro)		-0,04	-0,14	-0,26
	Pret ajustat (Euro/mp)		0,72	1,06	1,66
11	Suprafata cladiri (mp)	514,0	1780	1200	1600
	Ajustare pentru dimensiuni		14,7%	8,9%	12,9%
	Ajustare (Euro)		0,12	0,13	0,33
	Pret final ajustat (Euro/mp)		0,8	1,2	2,0
	Ajustare totala bruta (Euro)		0,25	0,48	1,22
	Ajustare totala bruta (%)		29,66%	33,86%	47,86%

RECONCILIERE REZULTATE

Comparabila:	A	B	C
Pret ajustat (EURO/mp):	0,8	1,2	2,0
Ajustare totala bruta (EURO)	0,25	0,48	1,22
Ajustare totala bruta (% din pret tranzactionabil)	29,66%	33,86%	47,86%
CONCLUZIE: Comparabila A a suportat cea mai mica Ajustare procentuala bruta si sustine valoarea chiriei de evaluat pe aceasta cale (comparatie pe perechi de date).			

Valoare reconciliata rotunjita:	0,8 €
Valoare estimata - euro/mp/luna	0,8 €
Valoare estimata - lei/mp/luna	4 lei
Valoare estimata - lei/luna	1.250 lei



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 609 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Vineri, 16 august 2002

SUMAR

Nr.

Pagina

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

447. — Hotărâre privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș.....

1-696

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș *)

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-100 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 16 mai 2002.
Nr. 447.

*) Hotărârea Guvernului nr. 447/2002 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 609 din 16 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.

Județul

ARGES

Municipalitatea

TIGVENI

COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA INVENTARULUI
BUNURILOR CARE ÎNCALTESC DOMENIUL PUBLIC AL
COMUNEI

nr = 589 / 16.02.2004.

Secțiunea I

Bunuri Imobile

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului public al comunei TIGVENI

ANEXA nr. 92

la normele tehnice

în vigoare de la data 1.1.2004.

Pentru comunitatea DE ESCO-CENSA/ITN

Pentru comunitatea DE ESCO-CENSA/ITN

Nr. Pos. Codul de clasificare Denumirea bunului Situația juridică actuală Data înregistrării în cartea funciară Nr. / Data

ARGES

TIGVENI

1	1.2.2	Stana Tigveni. Construcție din lemn.	SC = 150 mp.	1973	17.400	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
2	1.2.2	Stana Barasesti. Construcție din lemn.	SC = 150 mp.	1984	380.000	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
3	1.2.2	Salven Barasesti. Construcție din lemn.	SC = 600 m.p.	1984	800.000	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
4	1.2.2	Salven Iarnu Momești.	SC = 150 m.p.	0	30.000	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
5		Paceune alpină - Muntele Flores.	Suprafață 5.300 ha.	0	3.800.000.000	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
6		Paceune comunale, izvoare: Momești, Gled, Păltina, Mătuș, Păltin, Mătrun, Rogoș, Chioara, Caratești, Clăburea, Clăburești și Leca.	Suprafață 5.300 ha.	0	7.200.000.000	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
7	1.3.7.1	Drumuri comunale: DC-230, DC-232, DC-236, DC-243.	Longime = 17,80 km. Lățime = 6-8 m.	0	0	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
8	1.3.7.1	Utile comunale, aflate în stăruie: Tigveni, Bălteni, Barasesti de Jos, Barasesti de Sus, Vlașesti, Băltărești și Băltărești.	Longime = 52,5 km. Lățime = 8 m. Număr de utilități = 63	0	0	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989
9	1.3.17.1	Poduri și podete din lemn.	Bucuri = 4 Longime totală = 57 m. Lățime = 8 m.	0	0	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.08.1989

10	1.3.2	Școala Generală Tigveni, cu clasele I-VIII. Construcție din zid cu P-1. Teren aferent școlii.	SC = 802 m.p. Teren aferent = Suprafață = 2700 mp.	1973	13.887.000	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.12.1989
----	-------	---	---	------	------------	-----------------------------	-----------------

TIGVENI

ARGES

Nr. crt.	Par. inv.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare		Anul de înființare sau anul de înființare în prezent (an)	Sursa juridică actuală	Denumirea ad. proprietate sau alte acte dovăduitoare	Nr. / Data
				Elemente de identificare	Elemente de identificare				
11	1.6.1.1		WC din zid	SC=18 m.p.		1970		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
12	1.6.1		Magazie lemne. Construcție din lemn.	SC=40 m.p.		1967		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
13	1.6.2		Scoala Generală Mornala. Construcție din zid. Teren aferent școală.	SC=60 m.p. Teren aferent: Suprafață= 1650 m.p.		1978		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
14	1.6.1.1		WC din zid.	SC=6 m.p.		1997		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
15	1.6.6		Magazie lemne. Construcție din lemn.	SC=40 m.p.		1978		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
16	1.6.2		Grădinița Mornala. Construcție din zid. Teren aferent grădiniță.	SC=20 m.p. Teren suprafață= 1000 m.p.		1955		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
17	1.6.1.1		WC din lemn.	SC=4 m.p.		1955		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
18	1.6.2		Grădinița Tigveni. Construcție din zid. Teren aferent grădiniță.	SC=228 m.p. Teren suprafață= 2000 m.p.		1938		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
19	1.6.1.1		WC din zid.	SC=14 m.p.		1980		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
20	1.6.2		Scoala Bailești. Construcție din zid. Teren aferent școală.	SC=110 m.p. Teren suprafață= 1800 m.p.		1940		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
21	1.6.2		Scoala Viadest. Construcție din zid. Teren aferent școală.	SC=113 m.p. Teren suprafață= 1200 m.p.		1950		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
22	1.6.1.1		WC din lemn.	SC=6 m.p.		0		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
23	1.6.6		Magazie pentru lemne.	SC=30 m.p.		0		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
24	1.6.2		Scoala Generală Barăsești. Construcție din zid. Teren aferent școală.	SC=181 m.p. Teren suprafață= 1700 m.p.		1924		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
25	1.6.1.1		WC din lemn.	SC=9 m.p.		0		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
26	1.6.6		Magazie pentru lemne.	SC=16 m.p.		1982		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
27	1.6.2		Scoala Generală Barăsești. Construcție din zid. Teren aferent școală.	SC=368 m.p. Teren suprafață= 2800 m.p.		1987		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
28	1.6.1.1		WC din zid.	SC=16 m.p.		1997		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
29	1.6.2		Cămin vechi grădiniță. Construcție din zid.	SC=200 m.p.		1924		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999
30	1.6.6		Magazie lemne	SC=30 m.p.		1924		HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL	27 / 31.03.1999

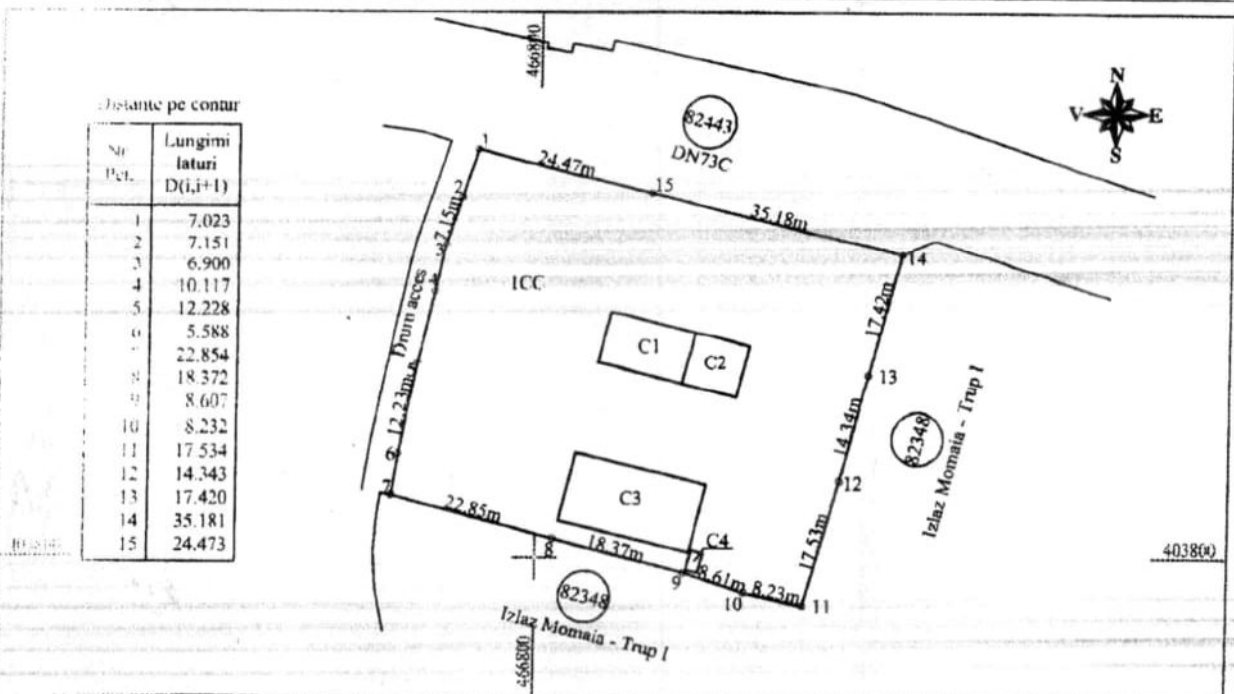
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa Nr. 16

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:	Intravilan
	S=2925mp	Sat Tigveni, Scoala Generala Momaia, jud. Arges	

Nr. Carte Funciara	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
	TIGVENI



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
	CC	2925	N - intre 1-15 gard din lemn, 15-14 gard din plasa; E- intre 14-13 gard din plasa, 13-11 gard din lemn; S- intre 11-9 gard din plasa, 9-8 neimprejmuit, 8-7 gard din lemn; V- intre 1-4, 5-6 gard din lemn, 4-5 neimprejmuit, 6-7 gard din plasa.
Total		2925	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	84	S constr. desfasurata =84mp. - Scoala din caramida. - Anul construirii 1978
C2	CA	54	S constr. desfasurata =54mp. - Magazie din lemn. - Anul construirii 1978
C3	CA	171	S constr. desfasurata =171mp. - Saivan.
C4	CA	5	S constr. desfasurata =5mp. - W.C. din caramida. Anul construirii 1997
Total		314	-

Suprafata masurata a imobilului =2925mp
Suprafata din act =1650mp

EXECUTANT

INSPECTOR

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

Semnatura

Nu știi ce credit ți se potrivește?

De 10 ani găsim credite care ți sînt potrivite

SIMULEAZĂ CREDIT

in obiliare.ro

finance

Hala de Inchiriat Godeni Arges

Godeni

1,67 € / mp / lună **2.004 € / lună**

Negoescu Ion
Manager
RAIT IMOBILIARE PRO

0741 464 950
0732 866 244

Trimite mesaj

Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: XCB714001

Actualizat în 08.02.2024

Tip imobil:	Logistica	Suprafață totală disponibilă:	1.200 mp
		Suprafață totală clădiri:	1.200 mp
	Etaj:		Parter
	Nr. locuri parcare:		10
	Suprafață teren:		2844 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Hala de productie cu incalzire centrala pe peleti, rampa, alarma, camere video, baie, dus, acces tir, si posibilitate de extindere a terenului cu cca 3000 mp.
Spatiul este pretabil pentru Productie/servicii,Depozitare,Logistica.
Pretul este usor negociabil.
Spatiul 1: Hala Productie
Se adauga consturi cu Utilitati/Mentenananta

Nr terase: 1

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 1300 mp

Nr incaperi: 4

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent trifazic)

Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

Alte caracteristici - Acces (TIR)

pretinchiriere: 2000

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 1.67

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

citește mai puțin

Subspații

Suprafață închirială:

1.200 mp

Chirie / mp / lună:

1,67 EUR/mp (total: 2.004 EUR/lună), Comision 0% cumpărător

Disponibil:

imediat

Înălțime spațiu:

4 m

Dotări:

Detalii de contact



Negoescu Ion
Manager
RAIT IMOBILIARE PRO

0741 464 950

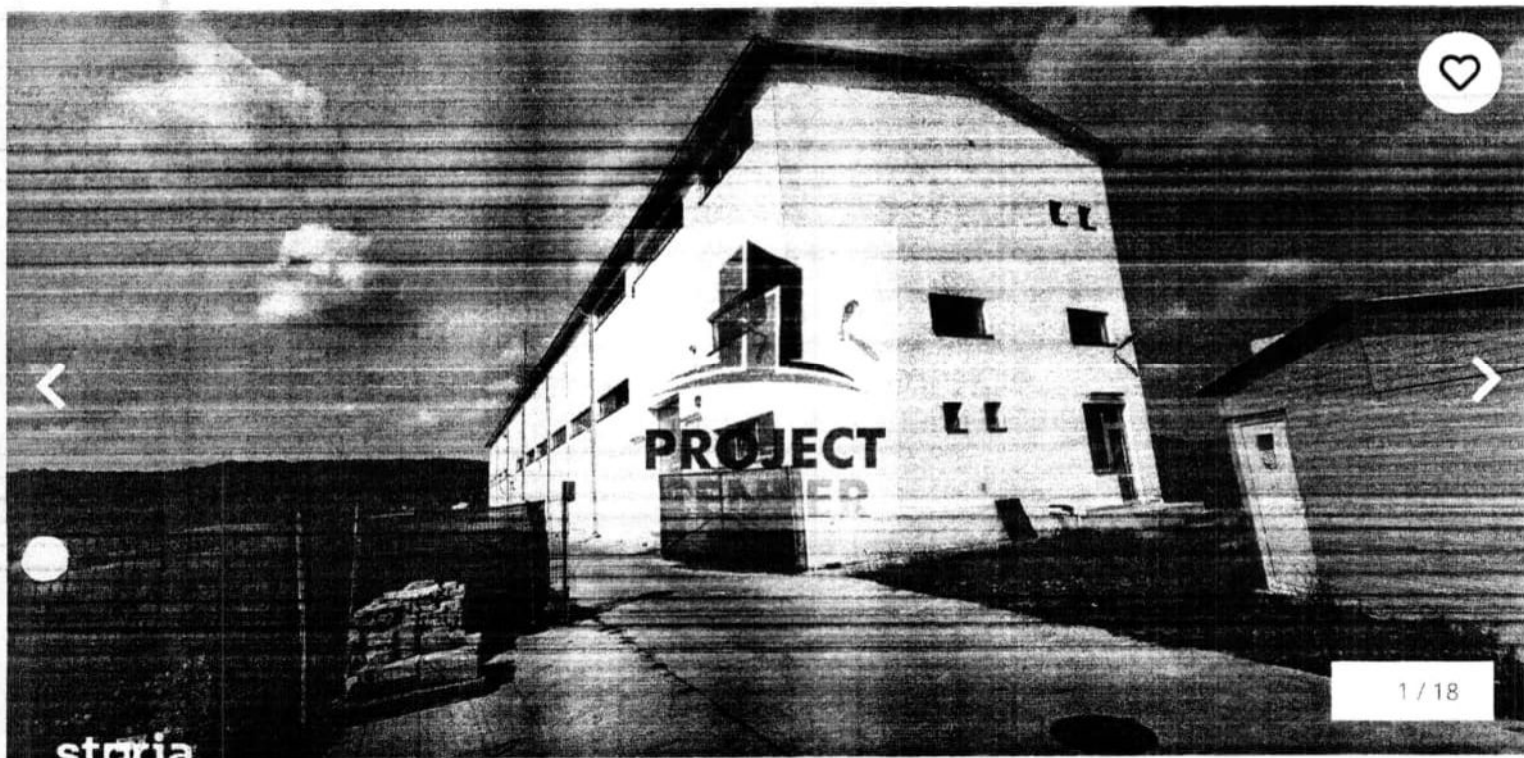
0732 866 244



Trimite mesaj

← Înapoi la listă

Depozite de închiriat > Arges > Maracineni > Argeselu > Hala industrială 1600 mp , Maracineni



Hala industrială 1600 mp , Maracineni

📍 Argeselu, Maracineni, Arges

4 800 €

/m²

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	1.600 m²	🏠 Destinația proprietatii	Cere informații
🏠 Tip construcție	Cere informații	📏 Înălțime	Cere informații
🔧 Stare	gata de utilizare	👤 Tip vânzător	agenție
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații		

Descriere

Agentia imobiliara Project Center va propune spre inchiriere spatiu industrial situat in Maracineni, Argeselu, compus din hala cu o suprafata de 1600 mp si teren cu suprafata totala de 5000 mp.

Hala are o amprenta la sol de 800 mp, are doua etaje si este deservita de doua lifturi.

Racordata la apa, gaz, curent electric.

Accesul facil al tirurilor.

Se percepe la inchiriere o luna in avans si o luna garantie. Comision agentie 50% din chiria aferenta primei luni + TVA.

Pentru detalii suplimentare sau pentru a stabili o vizionare ma puteti contacta la numarul 0755 133 133

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

📌 Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Spatiu de birouri fără informații

Vestiar fără informații

Încălzire fără informații

Rampa fără informații

Încălzire fără informații

Tip pardoseala fără informații

Media apă curentă

Siguranță fără informații

Tip gard fără informații

Gard fără informații

Tip acces fără informații

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.

deasa Mare

Directii

Argeșelu

Maracineni si utilaje

NOVARES
AUTOMOTIVE...

703K

Budeasa Mică

740

221

Titanic Grup

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Data publicării: 08 februarie 2024

Trimite mesajul

ID anunț Storia: 8260606

ID extern 6439



Cristian-Sorin Perja

Agenție

0755 133 133

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații



Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Agenție imobiliară

PROJECT CENTER

0755 133 133

Pitești, Argeș (localitate)

Vezi toate ofertele

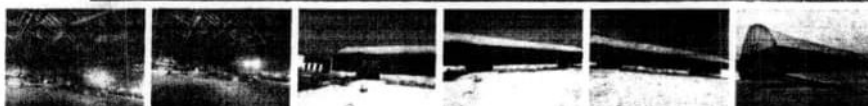
IMOBILIARE
ARGES[Home](#) > [Comercial](#) > Hala De Inchiriat Zona Nord Curtea De Arges

Hala De Inchiriat Zona Nord Curtea De Arges

1 €

INTRAZILAN SUPER OFERTA

📍 Argeș



Data publicarii: 17 ianuarie 2024

Descriere

Inchiriem hala in suprafata de 1780 mp, dotata cu utilitati: apa, energie electrica cu putere instalata de 200 kw, loc de parcare, acces la zone comerciale, in zona de nord a orasului Curtea de Arges, judetul Arges. Contractul se incheie pe minim 3 ani .

Pret 1 euro +TVA/mp.

Relatii la tel. 0743237183 sau email narcisa@arges-imobiliare.ro

Adresa

Judet

Argeş

Detalii

ID Imobil:	KLA27483	Baie:	1
Preţ:	1 €	Tip Imobil:	Comercial
Suprafaţa utilă (mp):	1780 m²	Status Imobil:	Intravilan

Programează O Vizionare

Tip Vizionare

Selectează



Data

Selecteaza ziua vizionării

Ora

10:00 am



Informațiile Tale

Nume

introdu numele tău

Telefon

Introdu nr telefon

Email

introdu adresa ta de email

Mesaj

Scrie aici mesajul tău

Trimitând Cererea sunt de acord cu

[Termenii de utilizare](#)

Trimite Cererea de Vizionare

Informații Contact

[Vezi detalii agent](#)

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0500

Se acordă societății:

EVAL TOP PROIECT SRL

Cu sediul în județul ARGES, cod unic de înregistrare 28953198

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș





ANEVAR

VALABIL 2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

NEGOITA RALUCA IOANA

Legitimația nr. 14615

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZAREA EPI EBM

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TIGVENI

Comisia de specialitate a Consiliului Local Tigveni pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice și a drepturilor cetățenilor (1)

AVIZUL nr.43/30.07.2024

privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Proiectul de hotărâre este redactat în conformitate cu normele de tehnică legislativă, fiind însoțit de referat de motivare, raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al autorității administrației publice locale, alte materiale necesare și utile, fiind obiectiv și legal motivat;

Ținând cont de dispozițiile Art.286 alin.(4), art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art.221 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, membrii comisiei de specialitate a Consiliului Local Tigveni pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice și a drepturilor cetățenilor (1), participând la lucrările ședinței de comisie și analizând proiectul înaintat de către d-na secretar general Lupu Oana-Maria constatând legalitatea întocmirii proiectului;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local;

Comisia de specialitate a Consiliului Local Tigveni pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice și a drepturilor cetățenilor (1) adoptă urmatorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 43./2024 privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al comunei Tigveni.

Presedintele Comisiei, Vasile 

Secretarul Comisiei, Iulian Constantin Papa 

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TIGVENI

Comisia de specialitate a Consiliului Local Tigveni – pentru probleme de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, gospodărire comunală, protecția mediului și turism, servicii și comerț(2)

AVIZUL

Nr.43/30.07.2024

privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică ,a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp,cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Proiectul de hotărâre este redactat în conformitate cu normele de tehnică legislativă, fiind însoțit de referat de motivare, raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al autorității administrației publice locale, alte materiale necesare și utile, fiind obiectiv și legal motivat;

Ținând cont de dispozițiile Art.286 alin.(4), art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art.221 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, membrii comisiei de specialitate a Consiliului Local Tigveni- pentru probleme de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, gospodărire comunală, protecția mediului și turism, servicii și comerț (2), participând la lucrările ședinței de comisie și analizând proiectul înaintat de către d-na secretar general Lupu Oana-Maria, constatând legalitatea întocmirii proiectului;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local;

Comisia de specialitate a Consiliului Local Tigveni – pentru probleme de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, gospodărire comunală, protecția mediului și turism, servicii și comerț (2) adopta urmatorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 43/2024 privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică ,a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp,cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Art.2. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al comunei Tigveni.

Presedintele Comisiei, **Iordache Vasilescu**

Secretarul Comisiei, **Nicolae Gîldescu**

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TIGVENI

Comisia de specialitate a Consiliului Local Tigveni – pentru învățământ, sănătate și familie, activități social-culturale, culte, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport (3)

AVIZUL

AVIZUL nr.43/30.07.2024

privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Proiectul de hotărâre este redactat în conformitate cu normele de tehnică legislativă, fiind însoțit de referat de motivare, raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al autorității administrației publice locale, alte materiale necesare și utile, fiind obiectiv și legal motivat;

Ținând cont de dispozițiile Art.286 alin.(4), art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art.221 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, membrii comisiei de specialitate a Consiliului Local Tigveni pentru învățământ, sănătate și familie, activități social-culturale, culte, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport (3), participând la lucrările ședinței de comisie și analizând proiectul înaintat de către d-na secretar general Lupu Oana-Maria constatând legalitatea întocmirii proiectului;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local;

Comisia de specialitate a Consiliului Local Tigveni - pentru învățământ, sănătate și familie, activități social-culturale, culte, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport (3) adopta urmatorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil proiectul de hotărâre al consiliului local nr. 43/2024 privind aprobarea caietului de sarcini, a studiului de oportunitate și raportul de evaluare în vederea inițierii procedurii pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului format din clădirile C1, C2, C3 și C4 în suprafața totală construită de 314 mp și terenul intravilan Lot1 în suprafața de 2325 mp cu nr. cadastral 82631 împreună cu teren intravilan Lot 2 în suprafața de 600 mp, cu nr. cadastral 82632 categoria curți construcții.

Art.2. Prezentul aviz se comunica prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al comunei Tigveni.

Presedintele Comisiei, **Ion Stătescu**

Secretarul Comisiei, **Elena Popa**