

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL BORDEȘTI

HOTĂRÂREA nr. 42
Din 31.08.2021

**Privind : aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiului,,Camin cultural,,
Bordestii de Jos în suprafață de 213 mp , nr. cadastral 50324 , aparținând domeniului
public al comunei Bordesti, judetul Vrancea, pentru desfășurare activității de producție**

Consiliul local al comunei Bordesti,intrunit in sedinta ordinara in data de 31.08.2021

Luand cunostinta de raportul comun al secretarului , compartimentului achiziții publice contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului,înregistrat sub nr.3172 din 13.08..2021;

- proiectul de hotarare initiat de primarul comunei si referatul de aprobare al acestuia, înregistrat sub nr. 3015 din 30.07.2021;

- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Bordesti;

Tinand cont de :

- prevederile art.861 alin.(3),art.867,art.1172 alin.(1) si art.1176 din Legea nr.287/2009-Codul Civil,cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile art.28 alin.(3) si art.68 alin.(2) din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale,cu modificarile si completarile ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit.c) alin.(6) lit.a) ,art.139 alin.(3) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a),art.333 alin.(1) ,art.334 si art.335 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRAȘTE:

Art.1 (1) Închirierea prin licitație publică, a spațiului „Camin Cultural „, cu destinația construcții administrative și social culturale ,în suprafață de 213 mp, imobil situat în comuna Bordesti,satul Bordestii de Jos,numar cadastral 50324 , tarla 2 parcelă 62 , aparținând domeniului public al comunei Bordesti ,conform cartii funciare anexa la prezentul proiect de hotarare , pentru desfășurarea activității de confecții .

(2) Prețul minim de pornire la licitație este de 1,461 euro/m.p./lună conform raport de evaluare anexa la prezenta hotarare.

(3) Calea de acces in imobil si in incinta curtii Caminului cultural este comuna .

Art.2 Se aproba Regulamentul privind Procedura de inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al Comunei Bordesti, aflate in administrarea Consiliului Local Bordesti ,conform anexei nr.1 la prezenta hotarare.

Art.3 Se aproba documentatia de atribuire, pentru inchirierea prin licitatie publica a spatiilor specificate al art.1 conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

Art. 4 Se aproba Contractul-cadru de inchiriere ,conform anexei nr.3 la prezenta hotarare.

Art.5.Perioada de închiriere a spațiilor ce fac obiectul prezentei hotărâri este de 5 ani.

Art. 6. Se mandatează primarul Comunei Bordesti ,ca în numele și pentru Comuna Bordesti, să încheie și să semneze contractele de închiriere cu ofertantii declarati câștigători ai licitației.

Art.7. Secretarul general al comunei va face publica prin afisare si va comunica celor interesati hotararea adoptata.

Hotararea a fost adoptata de catre consiliul local al comunei Bordesti, in sedinta ordinara din data de 31.08.2021, cu respectarea prevederilor art. 139 alin.(3) lit.a) din OUG nr.57/2019 Codul Administrativ, cu un numar de 11 voturi pentru nici o abtinere si nici un vot impotriva din numarul total de 11 consilieri in functie si 11 consilieri prezenti la sedinta

**Presedinte de sedinta,
Consilier -Isofache Licinel**



**Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general al comunei,
Nicolescu Doorina**



REGULAMENT
Privind procedura de închiriere
a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Comunei Bordești , aflate în
administrarea Consiliului Local Bordești

CAP. I Domeniul de aplicare

Art. 1 (1) Prezenta procedură reglementează închirierea bunurilor imobile, din domeniul public și privat al Comunei Bordești, aflate în administrarea Consiliului Local Bordești.

(1) Închirierea se face pe baza de Licitație publică.

(1) Închirierea se face în baza unui contract, care se poate încheia, după caz, cu orice persoana fizică sau juridică, română ori străină.

CAP. II Definiții

Art. 2 În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- contract de închiriere - contractul prin care o parte, numită locatar, se obliga să asigure celeilalte părți, numite locatar (chirias), folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui pret, denumit chirie.
- bunuri imobile – terenurile și cladirile din domeniul public și privat al comunei Bordești, aflate în administrarea Consiliului Local Bordești;
- Licitație publică - procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de administrare analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta castigatoare;
- procedura de închiriere - etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare și de operator pentru încheierea contractului de închiriere;
- oferta - actul juridic prin care o persoană fizică, persoana juridică sau asocieră de persoane fizice sau juridice își manifestă voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere.
- ofertant - orice persoană fizică, juridică sau asocieră de persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public care a/au depus oferta în termenul de depunere al ofertelor indicat în invitația de participare.
- zile - zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucrătoare; termenii exprimați în zile sunt conform reglementărilor Codului de procedură civilă.

CAP. III. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere.

Art. 3 Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sau privată sunt:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică ori privată;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de

bunuri proprietate publica, potrivit conditiilor prevazute în acordurile și conventiile la care Romania este parte;

- libera concurenta – asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni titularul dreptului de închiriere în conditiile legii, ale conventiilor și acordurilor interntionale la care Romania este parte.

CAP. IV. Etapele procedurii

SECTIUNEA A • Initierea procedurii de închiriere

Art. 4 (1) Titularul dreptului de administrare initiaza procedura de închiriere prin elaborate notei justificative a caietului de sarcini și publicarea invitatiei de participare.

(2) Nota justificativa se aproba de catre conducatorul unitatii.

Art. 5 (1) Nota justificativa cuprinde în mod obligatoriu urmatoarele date:

- a) Datele de identificare și valoarea de inventar;
- b) Destinatia data bunului care face obiectul inchirierii;
- c) Durata inchirierii;
- d) Criteriile de atribuire a contractului și ponderea fiecaruia.

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornita licitatiea se va realiza pe baza ofertei pietei în domeniul de activitate aferent contractului ce urmeaza a fi incheiat, a situatiei existente pe piata la momentul licitatiei, ca urmare a unor experiente anterioare similare, prin consultarea unor societati de profit, cum ar fi agentii imobiliare acreditate, sau prin consultarea unor evaluatori autorizati, ori prin recuperarea valorii de inventar a bunului aflat în proprietatea publica ori privata a Comunei Bordești în decurs de 25 ani **sau pe bază de raport întocmit de către o persoana fizică autorizată.**

Art. 6 (1) Documentatia de atribuire este alcatuita din:

- Caietul de sarcini
- Fisa de date a procedurii
- Contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii;
- Formulare și modele de documente

(2) Caietul de sarcini contine în mod obligatoriu urmatoarele:

- a) Datele de identificare ale titularului dreptului de administrare;
- b) Descrierea bunului imobil care face obiectul inchirierii;
- c) Conditiiile și regimul de exploatare a bunului inchiriat;
- d) Pretul minim de pornire al licitatiei, respectiv chiria minima;
- e) Criteriile de atribuire utilizate, respectivele mai mare nivel al chiriei, capacitatea economico financiara a ofertantilor, protectia mediului inconjurator și conditiile specifice impuse de natura bunului inchiriat;
- f) Cerintele privind calificarea ofertantilor, respectiv, are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
 - A platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv Garanția de participare;
 - A depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate în documentatia de atribuire, în termenele prevazute în documentatia de atribuire;
 - Are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor și a contributiilor catre bugetul consolidat al statului și catre bugetul local;
 - Nu este în stare de insolventa, faliment sau lichidare.
 - Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile unitatii administrativ –teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie.

Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei

respective drept castigatoare la licitatie.

g) Inregistrarea la oficiul registrului comertului pentru persoanele juridice sau în registrul asociatiilor și fundatiilor;

h) Cazierul fiscal;

i) Destinatia bunurilor care fac obiectul inchirierii;

j) Posibilitatea de subinchiriere în tot sau în parte a bunului imobil sau de cesiune a contractului de inchiriere unui tert cu acordul titularul dreptului de administrare;

k) Durata inchirierii;

l) Posibilitatea prelungirii duratei contractului de inchiriere pe baza de act aditional;

m) Facilitatile suplimentare;

n) Perioada de valabilitate a ofertei;

o) Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.

Art. 7 (1) Autoritatea contractanta are obligatia de a preciza în cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula și alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta și explicit a cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitatie.

(2) Autoritatea contractanta are dreptul de a impune în cadrul documentatiei de atribuire , în masura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau în legatura cu protectia mediului și promovarea dezvoltarii durabile.

(3) Garanția de buna executie este obligatorie și se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

(4) Garanția de buna executie va fi valabila pe toata perioada de derulare a contractului, la care se adauga 60 zile calendaristice de la data expirarii contractului de inchiriere.

Art. 8 (1) Garanția de participare se constituie de catre ofertant în scopul protejarii titularului dreptului de administrare fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia pe întreaga perioada derulata pana la incheierea contractului de inchiriere.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garantie bancara, virament bancar sau numerar.

(3) Valoarea garantiei de participare la licitatie pentru inchiriere va reprezenta minimul chiriei lunare stabilita conform art.5 alin.(2).

(4) Garanția de participare constituita de ofertantul a carui oferta a fost declarata ca fiind castigatoare se restituie de titularul dreptului de administrare în cel mult 10 zile lucratoare de la data constituirii garantiei de buna executie.

(5) Garanția de participare constituita de ofertantii a caror oferta nu a fost stabilita castigatoare, se returneaza de titularul dreptului de administrare dupa semnarea contractului de inchiriere cu ofertantul castigator în cel mult 10 zile lucratoare, pe baza unei cereri scrise.

(6) Ofertantul pierde Garanția de participare atunci cand acesta se afla în oricare din urmatoarele situatii:

- Nu se prezinta la licitatie, desi a depus toate documentele în vederea participarii;
- Revoca oferta dupa data limita de depunere a acesteia, înainte de atribuirea contractului;
- Revoca oferta dupa atribuirea contractului, fiind declarat castigatorul licitatiei si fiind admis cu statut de rezerva;
- Fiind declarat castigatorul licitatiei, nu semneaza contractul de inchiriere în termenul stabilit, sau nu-și executa obligatiile de plată asumate
- Fiind declarat câștigătorul licitației nu constituie garanția de bună execuție a contractului.

SECTIUNEA B· Licitatia publică

Art. 9 (1) Autoritatea contractanta are obligatia sa publice anunțul de licitatie în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI -a, într-un cotidian de circulatie nationala și într-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii

electronice.

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

- a) Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) Informații generale privind obiectul procedurii de Licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) Informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) Informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea

ofertelor.

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

SECȚIUNEA C - Reguli privind oferta

Art. 10 (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire .

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

a) O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;

c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

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

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

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

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

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

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două

oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura și sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii.

Art.11. Protectia datelor

Autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, în masura în care, în mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor în cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveste secretul comercial și proprietatea intelectuala.

SECTIUNEA D- Determinarea ofertei castigatoare

Art. 12 (1) La nivelul autoritatii publice contractante se organizeaza o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitie a primarului, care adopta decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selectie prevazute în instructiunile privind organizarea și desfasurarea licitatiei.

(2) Evaluarea ofertelor depuse se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintrun numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(3) Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(4) Membrii comisiei de evaluare sunt reprezentanti ai consiliului local, aparatului de specialitate al primarului precum și ai structurilor teritoriale ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala, numiti în acest scop.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

(7) Membrii comisiei de evaluare și supleantii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

(8) Membrii comisiei de evaluare și supleantii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate și confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul-limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturat de dosarul inchirierii.

(9) În caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata autoritatea contractanta despre existenta starii de incompatibilitate și va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

(10) Supleantii participă la ședintele comisiei de evaluare numai în situatia în care membrii acesteia se afla în imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

(11) Atributiile comisiei de evaluare sunt:

a) Analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor și documentelor cuprinse în plicul exte rior;

b) Intocmirea listei cuprinzand ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) Analizarea și evaluarea ofertelor;

d) Intocmirea raportului de evaluare;

e) Intocmirea proceselor verbale;

f) Desemnarea ofertei castigatoare.

(12) Comisia de evaluare este legal intrunita numai în prezenta tuturor membrilor.

(13) Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(14) Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art. 13 (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) Cel mai mare nivel al chiriei;

b) Capacitatea economico-financiara a ofertantilor;

c) Protectia mediului inconjurator;

d) Conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat.

(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste în documentatia de atribuire și trebuie sa fie

proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale și eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea insumata a criteriilor nu trebuie sa depaseasca 100%.

(3) Autoritatea contractanta trebuie aplice cel puțin 2 din criteriile prevazute la alin. (1).

(4) Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentatia de atribuire.

(5) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari și, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

(6) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare și se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor în termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(7) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante în termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(8) Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(9) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta în anunțul de licitatie.

(10) Dupa deschiderea plicurilor exterioare în sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art 10.

(11) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art 10.

(12) Dupa analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare și de catre ofertanti.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute în caietul de sarcini.

(15) În urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal în care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare intocmeste, în termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante și il depune la dosarul licitatiei.

(17) În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(18) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj în urma aplicarii criteriilor de atribuire.

(19) În cazul în care exista punctaje egale între ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalitatii în continuare, departajarea se va face în functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

(20) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

(21) În baza procesului-verbal comisia de evaluare intocmeste, în termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(22) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

(23) Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI- a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(24) Anunțul de atribuire trebuie sa cuprinda cel puțin urmatoarele elemente:

- a) Informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) Data publicarii anunțului de licitatie în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- c) Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) Numarul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) Denumirea/ numele și sediul/ adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) Durata contractului;
- g) Nivelul chiriei;
- h) Instanta competenta în solutionarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instantei;
- i) Data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- j) Data transmiterii anunțului de atribuire catre institutile abilitate, în vederea publicarii.

(25) Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(26) În cadrul comunicarii prevazute la alin. (25) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ ofertantii castigator/ castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ ofertelor prezentate.

(27) În cadrul comunicarii prevazute la alin. (25) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(28) Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin. (24).

Art. 14 Anularea procedurii de licitatie

(1) Autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situatia în care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor aljn. (1). procedura de licitatie se considera afectata în cazul în care sunt indeplinite în mod cumulativ urmatoarele conditii:

- a) În cadrul documentatiei de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art 3;
- b) Autoritatea contractanta se afla în imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la ran dul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art.3.

(3) Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, în scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, în cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat încetarea obligatiilor pe care acetia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cat și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art. 15 Incheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se incheie în forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, în situatia denuntarii contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Art. 16 Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data informării ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului poate atrage plata daunelor- interese de către partea în culpa.

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

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

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

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

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

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

Art. 17 Evidența documentației procedurii

Autoritatea contractantă are obligația de a întocmi și aproba două registre:

a) Registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere.

b) Registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de închiriere; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului, obligațiile de mediu.

(2) Registrele se întocmesc și se păstrează la sediul autorității contractante.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a întocmi dosarul pentru fiecare contract atribuit.

(4) Dosarul se păstrează atât timp cât contractul produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(5) Dosarul are caracter de document public.

(6) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legate privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

Art.18 Dispoziții finale.

Prevederile prezentului regulament se completează cu prevederile din O.G. nr .57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.287 din 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Presedinte de sedinta,
Consilier –Isofache Licinel**



**Contrasemneaza
Secretar general al comunei,
Nicolescu Dorina**



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA COMUNEI BORDESTI

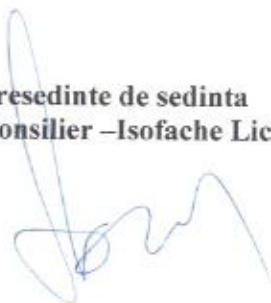
Anexa nr. 2 la HCL nr.42/2021

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE ESTE ALCATUITA
DIN:

1. CAIETUL DE SARCINI
2. FISA DE DATE A PROCEDURII
3. CONTRACTUL –CADRU CONTINAND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII;
4. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Presedinte de sedinta
Consilier –Isofache Licinel



Contrasemneaza
Secretar-general-
Dorina Nicolescu



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA COMUNEI BORDESTI

CAIET DE SARCINI

Pentru : închirierea prin licitație publică a spațiului „Cămin cultural „destinația construcțiilor administrative și social culturale, situat în Bordești de Jos , în suprafața de 213 mp, tarla 2 , parcela 62 , nr. cadastral 50324 , aparținând domeniului public al comunei Bordești, în vederea desfășurării activității de producție ;

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Descriere și identificarea

1. Bunul care urmează să fie închiriat îl constituie spațiul căminului cultural în suprafață totală de 213 mp, situat în sat Bordești de Jos , comuna Bordești, județul Vrancea , număr cadastral/CF 50324

2. Destinație

Spațiul care face obiectul închirierii va fi destinat desfășurării unor activități de CONFECȚII

3. Condiții generale ale licitației

a) Regimul juridic

Spațiul menționat la pct. 1 aparține domeniului public al Comunei Bordești și se află în administrarea Consiliului Local Bordești ;

b) Obligații privind protecția mediului

Locatarul are obligația de a obține toate avizele de mediu necesare funcționării, în conformitate cu destinația precizată la pct. 2 și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

c) Obligatorietatea asigurării utilizării în regim de continuitate și permanență

Spațiul precizat la pct. 1 se va fi utiliza de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

d) Interdicția subînchirierii bunului

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea spațiului.

e) Durata închirierii

Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

f) Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii

Prețul minim de pornire al licitației este de 1,461 euro/mp/lună , conform raport de evaluare .

g) Garanția

Cuantumul garanției de participare se constituie și este echivalentul contravalorii a două chirii, în sumă de lei și se va achita, până în data la care se pot depune ofertele, la casieria Primăriei Comunei Bordești, în baza unei dispoziții de încasare.

Pentru ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, garanția se va restitui în urma unei solicitări scrise.

h) Modalități de obținere a documentației de atribuire și costul acesteia

Solicitantul va achiziționa documentația de atribuire, pusă la dispoziție acestuia pe suport de hârtie, de la Primăria Comunei Bordești, contra sumei de 150 lei, achitată la casieria Primăriei comunei Bordești;

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta.

Oferta se redactează în limba română și se depune la sediul Primăriei Comunei Bordești, conform anunțului de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

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

- cererea de înscriere la licitație cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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

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

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

5. Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

Să aibă incluse în primul plic sigilat documentele precizate în Fișa de date a procedurii și să le prezinte și în original, pe cele depuse în copie, la deschiderea licitației publice, să se respecte Regulamentul de organizare a licitației.

6. Licitația și încheierea contractului de închiriere

În conformitate cu respectarea prevederilor articolelor 334-348 din OUG 57/2019 și Fișa de date a procedurii

7. Clauze de încetare a contractului de închiriere conform art. 16 și 17 din contract

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 30 de zile.

Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, sau accesare de fonduri europene pentru un proiect de interes public, contractul de închiriere ce se află în derulare, va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

**Presedinte de sedinta
Consilier – Isofache Licinel**



**Contrașemneaza
Secretar-general-Nicolescu Dorina**



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA COMUNEI BORDESTI

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul

- denumire: Primaria Comunei Bordești;
- cod fiscal: 4297657;
- adresa: comuna Bordești , str. Podgoriilor nr.93;
- nr. telefon: 0237254100 fax: 0237254100
- persoană contact:

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

Obiectul licitației

Închirierea spațiului Camin cultural Bordestii de Jos , în suprafață totală de 213 mp, aparținând domeniului public al Comunei Bordești, aflat în administrarea Primăriei Comunei Bordești, în vederea desfășurării activității de **confecții** identificate conform pct. 2.din Caietul de sarcini.

Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se găsesc în anunțul de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei Comunei Bordești

Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- copie de pe buletinul sau cartea de identitate a persoanei fizice participante;
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale, unități medicale cu personalitate juridică sau unități care desfășoară activități conexe actului medical cu personalitate juridică;
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- copie de pe actul de numire în funcție pentru președintele/directorul/administratorul a societății
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul societăților comerciale sau împuternicire autenticată la notariat dată participantului de ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul persoanelor fizice;
- certificat de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice pentru persoane fizice și certificat de atestare fiscală de la compartimentul de taxe și impozite ale primăriei localității de domiciliu sau a sediul firmei solicitantului, valabile;
- dovada plății contravalorii documentației de atribuire (copie);
- dovada plății garanției (copie);
- cererea de înscriere la licitație;
- declarația pe proprie răspundere a ofertantului conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității, conform prevederilor art.326 din Noul Cod Penal privind falsul în declarații.

Documentele depuse în copie, în primul plic sigilat, vor fi prezentate în original la deschiderea licitației publice, neprezentarea lor ducând la descalificarea ofertanților.

Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească licitantul pentru a fi admis la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții: a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția; a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 2.3; are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară ultimilor 3 ani, privind bunurile Comunei Bordești, dar nu a încheiat contractul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Desfășurarea procedurii de licitație

Licitatia publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română.

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

Pe plicul exterior se va specifica: "Documentația pentru participarea la licitația publică din data de, privind închirierea spațiului în suprafață totală de 213 mp, compus din sala producție, birou, grup sanitar și vestiar, situat în sat Bordești de Jos, Comuna Bordești în vederea desfășurării unor activități confecții sau conexe" precum și denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- cererea de înscriere la licitație cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- actele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- declarația pe proprie răspundere a ofertantului, conform căreia documentația depusă corespunde realității și veridicității;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, precum și a plății garanției de participare.

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

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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

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

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

4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;

- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

5. Informații privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, în scopul departajării solicitanților calificați

a) Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei” $N = (Vof / Vmax) \times 100$;
unde: Vof - reprezintă valoarea chiriei oferită de licitant; Vmax - reprezintă cea mai mare valoare a chiriei oferită de licitanți; N – reprezintă numărul de puncte obținute, cu precizie de două zecimale- 40 de puncte .

b) Dovada depusa de ofertanti pentru capacitatea financiara de a realiza obiectivul contractului de inchiriere.- 20 de puncte

c) Contract/contracte salubrizare incheiate, functie de specificul activitatii ce se va desfasura.- 20 de puncte

d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat-20 de puncte

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Tribunalul Vrancea – Secția a II a civilă, de contencios administrativ și fiscal este competentă să soluționeze litigiile referitoare la atribuirea, încheierea și anularea contractului de închiriere.

Acțiunea ce are ca obiect un litigiu referitor la procedura de atribuire se va depune la Tribunalul Vrancea – Secția a II a civilă, de contencios administrativ și fiscal în termen de 5 zile de la data luării la cunoștință a actului autorității contractante considerat nelegal.

Celelalte litigii referitoare la încheierea și anularea contractului de închiriere se vor soluționa în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Presedinte de sedinta
Consilier –Isofache Licinel**



**Contrasemneaza
Secretar-general –
Dorina Nicolescu**

CONTRACT de ÎNCHIRIERE
-model-cadru-

închirierea, prin licitație publică, a spațiului Camin cultural, suprafață de 213 mp, tarla 2
parcela 62, nr. cadastral 50324, aparținând domeniului public al comunei Bordești, pentru
desfășurarea activității de CONFECTII

CAP. I

Părțile contractante

1.1 Comuna Bordești, cu sediul în localitatea Bordești, str. Podgoriilor, nr.93., cod fiscal
4297657, având contul deschis la Trezoreria Focșani,
reprezentată prin Pimar Adrian Gavrilă, în calitate de locator/propietar,

și

1.2. S.C. cu sediul în localitatea, cod fiscal,
având contul deschis la Trezoreria,
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. din, reprezentată prin
..... în calitate de locator/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor
clauze:

CAP. II

Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului din imobilul situat
în localitatea Bordești de Jos, format din încăperi în suprafață de mp,
identificat conform schiței anexate, care constituie anexa la contractul de închiriere.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-
primire, care va fi semnat de părțile contractante.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care
face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 2

2.1. Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de
activități de confectii.

2.2. Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata
închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără
acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de
închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de
judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV

Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de _____ ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatorului, pentru o nouă perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Cuquantumul chiriei lunare este de _____ euro/mp/lună, stabilit prin licitație și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, la cursul valutar din data facturării, care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni. Plata chiriei se va face în baza facturii. Factura va fi emisă de Comuna Bordești, cu cel puțin 15 zile anterior datei scadenței și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

ART.5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei comunei Bordești, în baza facturii emise de Comuna Bordești, sau prin ordin de plată, la Trezoreria Focșani, în contul Locatorului comunicat de acesta.

CAP. VI

Drepturile și obligațiile părților

ART. 6

Drepturile locatorului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

ART.7

Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8

Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

ART. 9

Locatarul/chiriașul se obligă:

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 14

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișiopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (trezeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X

Subînchirierea și cesiunea

ART. 15

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAP. XI

Încetarea contractului

ART. 16

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage încetarea de drept a acestuia;

f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate de confecții efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 17

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII

Litigii

ART. 18

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

S.C. EVALSOFT S.R.L.

Municipiul Focșani - Str. Zorilor nr. 5 - județ Vrancea. Telefon: 0722782874 – O.R.C. Vrancea J39/179/2002; Cod fiscal: 14588432 – Cont IBAN: RO70RNCB0267103940220001 deschis la B.C.R. Sucursala Vrancea, Unitatea Focșani. Cont Trezoreria Mun. Focșani: RO45TREZ6915069XXX000786.



13/08/2021 09:22

AMPLASAMENT „CLADIRE CAMIN CULTURAL” - SAT BORDEȘTI DE JOS - COMUNA BORDEȘTI - JUDEȚ VRANCEA
AUGUST 2021

Către,

Primăria Comunei Bordești - Sat Bordești - județ Vrancea - CIF 4297657

Referitor: *Raport de evaluare al proprietății imobiliare privind valoarea unitara, chiria de piața.*

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” - Arie construita la sol = 213,00 mp. Data pif 1965. Amplasat in Sat Bordești de Jos - Comuna Bordești - județ Vrancea. Tarla nr. 2. Parcela nr. 62. Număr inventar 212-8.

CLIENT/PROPRIETAR: Primăria Comunei Bordești - Sat Bordești - județ Vrancea. CIF 4297657.

La cererea expresa a dumneavoastră am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara in cauza, in scopul estimării valorii unitare a chiriei de piața, conform legislației in vigoare.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 48 file, 15 anexe si 19 foto, reprezintă baza evaluării pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului care astăzi 13 august 2021, estimează valoarea unitara chiria de piața de:

Valoare unitara chirie de piața = 1,461 E/mp./luna (exclusiv TVA)

Curs valutar la 13.08.2021: Curs lei/Euro: 4,9118

pentru proprietatea imobiliara de evaluat, bazata pe valorile obținute in urma aplicării metodelor de evaluare descrise in raport, in condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietății imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregătit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare ediția 2020, recomandărilor si metodologiilor de lucru precizate de către Anevar (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din România)

Cu deosebita sti



Evaluator autorizat: ing. Jurist Roșu Ovidiu

1



RAPORT DE EVALUARE



13/08/2021 09:22

Amplasament „CLADIRE CAMIN CULTURAL” - SAT BORDESTI DE JOS - COMUNA BORDESTI - JUDET VRANCEA

BUNUL IMOBIL: „CLADIRE CAMIN CULTURAL”

BENEFICIAR/ PROPRIETAR: Primăria Comunei Bordești/Vrancea

DATA INSPECTIEI/EVALUARII: 13.08.2021

DATA RAPORT: 20.08.2021

EVALUATOR: Ing. Jurist Roșu Ovidiu - S.C. Evalsoft S.R.L.

ADRESA EVALUATOR: Str. Zorilor nr. 5 - Focșani - Județ Vrancea

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Ing. Jurist Ovidiu Roșu - S.C. EVALSOFT S.R.L.



AUGUST 2021

I. PREMIZELE EVALUARII

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.

- Identificarea clientului si destinatarului
- Identificarea bunului imobil
- Inspecția bunului imobil.
- Obiectul si scopul evaluării.
- Data estimării chiriei de piața.
- Drepturile de proprietate evaluate.
- Definiția tipului de valoare estimata – chirie de piața.
- Ipoteze speciale si condiții limitative.
- Moneda raportului.
- Modalități de plata.
- Sursele de informații utilizate.
- Certificarea evaluatorului.
- Certificarea valorii
- Responsabilitatea fata de terți
- Clauza de nepublicare.

II. PREZENTAREA DATELOR

- Identificarea bunului imobil. Aspecte juridice (revendicări, etc.).
- Descrierea tehnica si constructiva a bunului imobil
- Descrierea proprietarului.
- Descrierea si analiza pieței specifice.



III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

A. ABORDAREA PRIN COST (Vc)

III.1. Valoarea chiriei de piața a bunului imobil (Vc) utilizând metoda costului de înlocuire net

- a. Cea mai buna utilizare
- b. Stabilirea valorii de înlocuire
- c. Determinarea valorii de reconstrucție
- d. Deprecierea din cauze interne si externe si neadecvării funcționale

B. ABORDAREA PRIN PIATA (Vcv)

III.2. Valoarea chiriei de piața a bun imobil (Vcv) utilizând metoda comparației de piața (directe):

- Etapele parcurse in aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:
- Cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre oferte de închiriere de bunuri imobile comparabile;
 - Verificarea veridicității datelor;
 - Alegerea criteriilor de comparație si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
 - Utilizarea elementelor de comparație pentru adaptarea adecvata a chiriei de piața a bunului imobil (ajustări);
 - Analiza rezultatelor si stabilirea unei valori

C. ABORDAREA PRIN VENIT (Vv)

III.3. Valoarea chiriei de piața a bun imobil (Vv) utilizând metoda capitalizării veniturilor (capitalizării chiriei):

1. Stabilirea chiriei de lucru obtenabile
2. Stabilirea venitului potențial brut si a venitului brut efectiv
3. Estimarea cheltuielilor aferente bunului imobil, suportate de proprietar
4. Determinarea venitului net din exploatare
5. Stabilirea ratei de capitalizare
6. Estimarea chiriei de piața a bunului imobil prin capitalizarea veniturilor

D. EVALUAREA TERENULUI - Nu este cazul

E. OPINIA EVALUATORULUI

I. RECONCILIAREA VALORILOR

I.1. Valoarea propusa a chiriei de piata a bunului imobil (V)

IV. ANEXE :

- Fotografii ale bunului imobil
- Fise tehnice de evaluare a bunului imobil
- Alte anexe considerate relevante

V. PREZENATREA EVALUATORULUI

VI. CONFORMITATEA CU ACTE NORMATIVE SI DE REGLEMENTARI

I. PREMIZELE EVALUARII

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

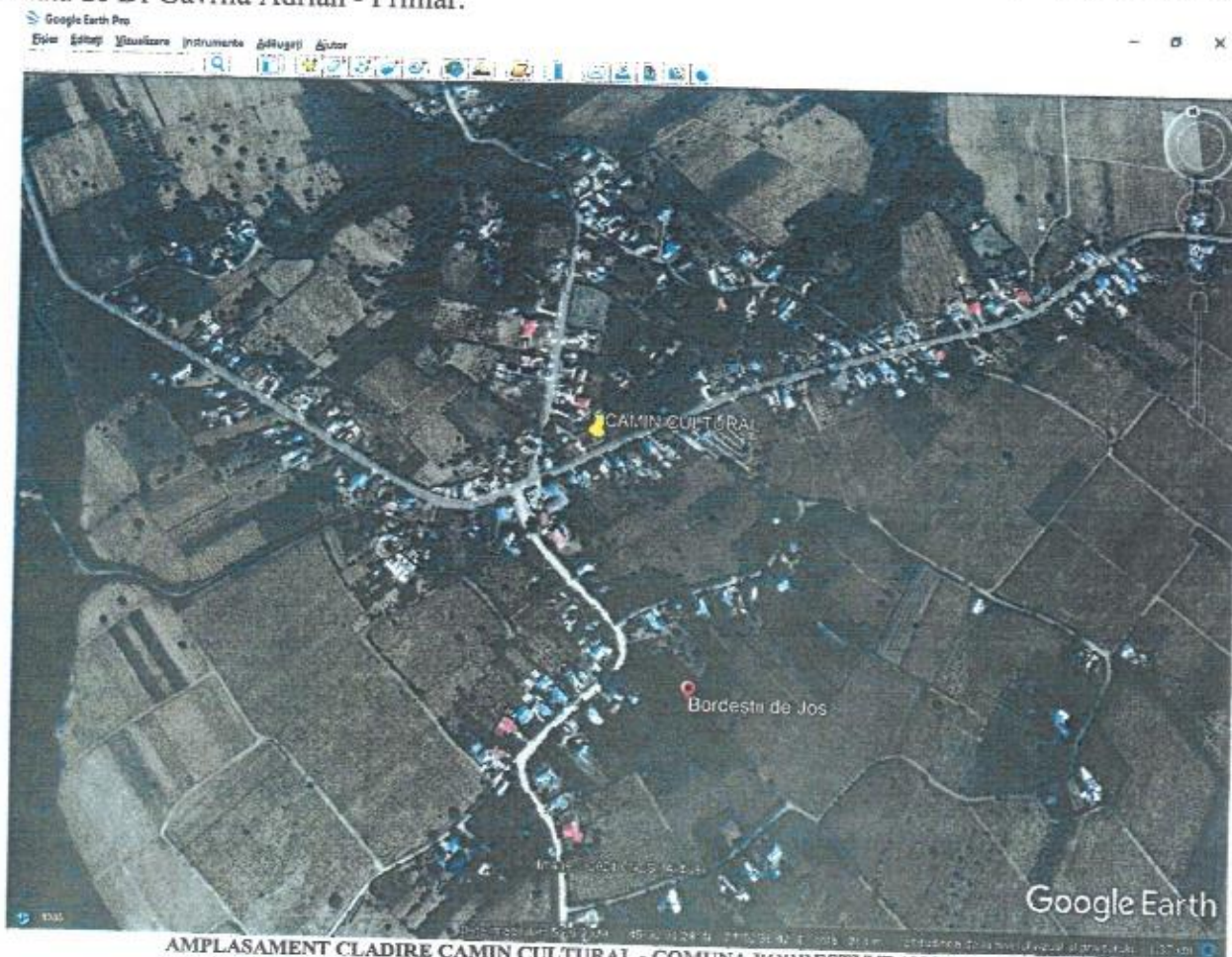
1.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI DESTINATARULUI

Destinatarul raportului de evaluare este, Primăria Comunei Bordești, CIF 4297657, cu sediul in Sat Bordești - Comuna Bordești - județ Vrancea, reprezentata de Dl Gavrilă Adrian - Primar.

1.2. IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL

Bunul imobil:

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” – Ac = 213,00 mp. Tarla nr. 2. Parcela nr. 62 Cc - situat in Comuna Bordești - sat Bordești de Jos - județ Vrancea. Data pif 1965 (reabilitat). Stare tehnica buna. Este proprietatea Primăriei Comunei Bordești - CIF 4297657, cu sediul in Sat Bordești - Comuna Bordești - județ Vrancea, reprezentata de Dl Gavrilă Adrian - Primar.



AMPLASAMENT CLADIRE CAMIN CULTURAL - COMUNA BORDESTI/VRANCEA - T25; P62

1.3. INSPECTIA BUNULUI IMOBIL. DATA INSPECTIEI.

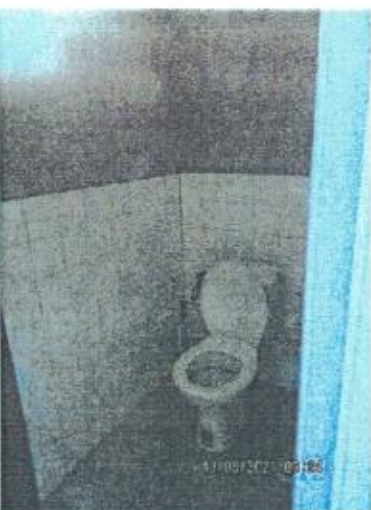
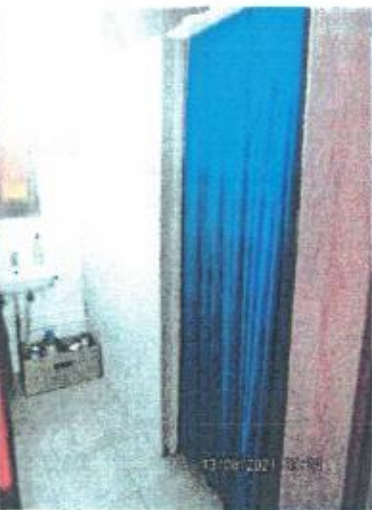
Inspectia bunului imobil, la stadiul fizic existent, a fost realizata in data de 13.08.2021, de către evaluator Ing. Roșu Ovidiu, din partea proprietarului - Dl Turcu Adrian - Inspector principal - Contabilitate - delegat. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunului imobil si nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunului imobil.

GRUPAJ FOTO 13.08.2021:

- ❖ CLADIRE CAMIN CULTURAL







1.4. OBIECTUL EVALURII

Obiectul evaluării îl constituie:

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” Arie construita la sol = 213,00 mp. Data pif 1965. Amplasat in Sat Bordești de Jos - Comuna Bordești - județ Vrancea Tarla nr. 2. Parcela nr. 62.

Este amplasat in Comuna Bordești, Sat Bordești de Jos, județ Vrancea, cu ieșire directa la DJ Focșani – Bordești – drum asfaltat. Vecini: la Nord: prop. particulare; la Sud: Drum comunal asfaltat; la Est: prop. particulare; la Vest: prop. particulare.



Se presupune, pe baza consultării listelor din contabilitate si a actelor de proprietate, ca bunul imobil este proprietatea deplina a Primăriei Comunei Bordești - CIF 4297657 - cu sediul in Sat Bordești - Comuna Bordești - județ Vrancea, cu drept de proprietate deplin.

1.5. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii unitare a chiriei de piață a bunului imobil – „CLADIRE CAMIN CULTURAL” - așa cum este definita de standardele Anevar, in vederea închirierii, conform legislației in vigoare.

Acest raport de evaluare este destinat clientului – proprietar, Primăria Comunei Bordești reprezentata prin Primar - D-ul Gavrilă Adrian, in vederea închirierii, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Raportul este confidențial pentru destinatar si răspunderea evaluatorului vizează numai raportul de evaluare destinat.

1.5. DATA ESTIMARII VALORII

Data inspecției/ evaluării: 13.08.2021

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor de închiriere corespunzătoare lunii august 2021 (13.08.2021), data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizata in 13.08.2021, la cursul de schimb: 1 EURO = 4,9118 lei

Inspecția bunului imobil de evaluat a fost realizata la data de 13.08.2021. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunului imobil si nu au fost inspectate părțile ascunse.

Data raport: 20.08.2021

Chiria de piață – „CLADIRE CAMIN CULTURAL” - suprafața delimitata pe plan prin culoare galbena, la stadiul fizic actual, exclusiv TVA, proprietate a Primăriei Comunei Bordești, este in opinia evaluatorului:

Valoare unitara a chiriei de piață = 1,461 E/mp./luna (exclusiv TVA)

1.6. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Drepturile de proprietate evaluate sunt:

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” - Arie construita la sol = 213,00 mp. Data pif 1965. Amplasat in Sat Bordești de Jos - Comuna Bordești - județ Vrancea Tarla nr. 2. Parcela nr. 62.





PROPRIETAR / CLIENT: Primăria Comunei Bordești - Sat Bordești - județ Vrancea. CIF 4297657.

Se presupune, pe baza consultării actelor de proprietate ca bunul imobil este proprietatea deplină a Primăriei Comunei Bordești, cu drept de proprietate deplin. Bunul imobil de evaluat a fost exploatat direct de proprietar, în prezent închiriat. Dreptul de proprietate evaluat asupra bunului imobil este considerat deplin, valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar - client.

1.7. DEFINIȚIA TIPULUI DE VALOARE ESTIMATĂ

I. BAZA EVALUĂRII: Baza evaluării realizate în prezentul raport este chiria de piață așa cum a fost ea definită în standardul SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare. Conform standardului, definiția chiriei de piață este următoarea : **“chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”**.

Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este diferită, chiria de piață.

Suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții pe piață. O valoare a chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de închiriere curent. Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modul de folosință a proprietății sau modul de transfer al dreptului către o terță parte, etc.

1.8. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE, GENERALE ȘI SPECIFICE:

- Evaluarea pentru Primăria Comunei Bordești este realizată conform scopului – evaluarea pentru închiriere, conform legislației în vigoare;
- Evaluarea este valabilă numai în întregime;
- Evaluarea este bazată pe informațiile din documentele proprietarului, informații furnizate de client considerate autentice precum și pe informațiile obținute din inspecția la fața locului;
- Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot face proprietatea imobiliară mai mult sau mai puțin valoroasă;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;

- Evaluatorul nu realizează analiza geotehnică a terenului sau analiza tehnică a clădirii dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare;
- Se presupune ca toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Toate servituțile și drumurile existente pe proprietatea evaluată vor fi luate în considerare la stabilirea valorii finale;
- Destinația exclusivă a scopului mai sus menționat are caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai beneficiarului;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- În conformitate cu prevederile Anevar, acest raport în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitor la conținutul în care ar apărea;
- Valorile estimate în lei și Euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ;
- Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport de cursul de schimb valutar nu este liniară, fiind influențate de o economie instabilă;
- Orice alocare de valori componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport, valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanța referitor la subiectul evaluării sau să ofere în continuare consultanță pe marginea evaluării, decât dacă au fost făcute inițial stipulări în contract, în această privință;
- Toate valorile calculate, nu au în vedere cheltuieli sau taxe aferente contractelor dintre părțile interesate de negocierea tranzacționării proprietății;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil, deplin și tranzacționabil;
- Evaluatorul nu are cunoștința de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotecă, gajuri sau datorii;
- Se consideră ca informațiile și documentele furnizate de proprietar și de client sunt autentice și corecte, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor, acestea fiind incluse în raport la capitolul anexe, pentru a ajuta clientul să-și facă o imagine asupra proprietății analizate;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am fost informații de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților;
- Nu s-a făcut nici o expertiză tehnică a structurii și bonității terenului de evaluat;
- La solicitarea beneficiarului, evaluarea s-a realizat la data de 13.08.2021;
- Toate bunurile mobile devin „imobile”, atașate construcției, pentru buna funcționare a construcției;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile selectate să conducă la estimarea cea mai probabilă a chiriei de piață a proprietății imobiliare de evaluat, în condițiile tipului de valoare selectată, cu respectarea prevederilor din standarde;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data inspecției și elaborării raportului de evaluare;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe;
- Suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și a înscrisurilor furnizate evaluatorului de către beneficiar;
- Terenul nu s-a evaluat - teren proprietate a Primăriei Comunei Bordești - la cererea expresă a clientului.

1.9. MONEDA RAPORTULUI

Valorile sunt exprimate în lei și Euro.

1.10. MODALITĂȚI DE PLATA



Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea chiriei de piața care nu include TVA, a bunului imobil evaluat si considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing, etc.).

1.11. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

1. Considerații privind piața de bunuri imobile si caracteristicile sale

Piața de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții cu bunuri imobile. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Piața de bunuri imobile de felul celui de evaluat, este o piața eficienta deoarece bunurile sunt omogene. Pe o piața eficienta exista cumpărători si vânzători, creându-se astfel o piața libera, precum si o oferta si o cerere in mișcare care are influenta asupra echilibrului pieței. Piața eficienta presupune preturi relativ uniforme, stabile, care se autoreglează. Raportul dintre cerere si oferta nu se afla niciodată in dezechilibru, deoarece prin efectul modificării prețului, concurența se autoreglează.

2. Piața bunului imobil specifica bunului imobil de evaluat

In cazul bunului imobil de evaluat, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul bunului imobil. Întrucât a fost supus evaluării bunul imobil - „Clădire cămin cultural”, iar bunul imobil este in stadiul fizic descris in fisa de prezentare, in abordarea evaluării s-a estimat ca cea mai buna utilizare a bunului imobil consta in utilizarea actuala - „Clădire cămin cultural”, destinație pentru care oferta de bunuri imobile se situează in continuare peste nivelul cererii. Am analizat piața bunului imobil si am investigat aspecte legate de situația economica a județului Vrancea, populația, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de bun mobil delimitat.

3. Oferta competitiva. Cererea si echilibrul.

Județul Vrancea este identificat in zona de sud-est a hărții României, la curbură Carpaților Orientali, reprezentând o veritabila veriga de legătura intre cele trei mari provincii istorice: Moldova, Tara Româneasca si Transilvania. Cu o suprafața de 4 857 Km. pătrați, Vrancea ocupa locul 30 intre județele tarii, iar după suprafața rurala locul 7 si are ca vecini: la Nord – județul Bacău; la Est – județele Vaslui si Galați; la Sud – Sud Est - județul Buzău si la Vest – județul Covasna. Cuprinde din punct de vedere administrativ : 2 municipii, 3 orașe si 59 comune cu 381 sate. Structura populației – date demografice din martie 2002 :

Total locuitori	390 268
Populație urbana	149 880
Populație rurala	240 338
Densitate medie	80,4 loc./Kmp.



Salariile nete din județul Vrancea vor rămâne printre cele mai mici din țară și în 2021, se arată într-un studiu al Comisiei Naționale de Prognoză, diferența față de media națională fiind de aproape 25 %. Previziunile pentru anul 2020 indică un câștig salarial mediu net lunar in județ Vrancea de 2.520 lei in anul 2021 fata de 2.352 lei in anul 2020, valoare care include Vrancea în ultimele 5 județe din clasamentul național, în plutonul județelor cu medii ale salariilor nete cuprinse între 2.300 și 2.600 de lei. Câștigul salarial mediu brut in județ Vrancea este estimat in anul 2021 la 4.156 lei fata de 3.881 lei in anul 2020. Câștigul salarial mediu brut la nivel național este estimat in anul 2021 la 5.518 lei/salariat fata de 5.147 lei/salariat in anul 2020. Evoluția principalilor indicatori economico-sociali in județ Vrancea in anul 2021 vor fi: creșterea reala a PIB-ului va fi de 5,8 % in anul 2021 fata de 6,0 % pe anul 2020; PIB/locuitor: 8.623 euro in anul 2020, față de 7.914 euro în 2020; Numărul mediu de salariați va fi de 3,5 % in anul 2021, fata de 4,4 % in anul 2020; Rata șomajului înregistrat in anul 2021 va fi de 4,0 % fata de 4,1 % in anul 2020. Populația ocupata civila medie va fi de 2 % in anul 2021, fata de 2,0 % in anul 2020. Câștig salarial mediu net lunar in județ Vrancea de 7,2 % in anul 2021 fata de 7,5 % in anul 2020. Studiul Comisiei Naționale de Prognoză mai indică următoarele date, cu privire la județul Vrancea, pentru anul 2021: Număr mediu de salariați: 64.500 in anul 2021, față de 62.300 în anul 2020; Rata șomajului: 4,0% in anul 2021, față de 4,1 % în anul 2020; Populația ocupata civila medie va fi de 134.300 persoane in anul 2021, fata de 131.700 persoane in anul 2020; Valoarea produsului intern brut: 12.381,00 milioane lei in anul 2021, față de 11.528,00 milioane lei în 2020.

Resursele umane

Județul Vrancea avea la 01.01.2000 un număr de 391.178 locuitori, din care 149.522 reprezentând 38% locuiau in mediul urban si 241.656 reprezentând 62% in mediul rural. Populația apta de munca reprezentând persoanele intre 18 si 62 de ani este de 224.100 locuitori din care numai 153.200 reprezintă populația ocupata. Potențialul uman este întregit cu populația școlară care reprezintă 61.510 elevi din care 45.167 in învățământul primar si gimnazial, 10.190 in învățământul liceal si 5.453 in învățământul post liceal, profesional si tehnic cărora li se adăuga un important număr de studenți, care studiază in centrele universitare din tara.

Resursele agricole

Suprafața agricolă a județului se compune din 156790 teren arabil (57,8%), 27840 ha vie (10,9%), 4090 ha livada (1,6%) restul fiind fânețe și pășuni. Structura proprietății în privința suprafeței agricole era la 31.10.6000 de 78,3 % domeniul privat și 21,7 % proprietatea statului. Suprafața agricolă a județului este lucrată cu cca. 3500 tractoare revenind aproximativ 73 ha pentru un tractor. Fondul forestier este alcătuit din păduri de foioase care ocupă circa 73 % din pădurile județului, și 27 % păduri de rășinoase și se află în proporție de 90% în proprietate de stat și 10% în proprietate privată.



4. Cererea

Utilizatorii de bunuri imobile - „Clădire cămin cultural”, sunt în principal societăți comerciale cu obiect de activitate divers, care au nevoie de spații pentru desfășurarea activității în mediul rural.

De aceea un număr mic de societăți comerciale sunt interesați în a închiria sau cumpăra astfel de spații, de tipul celui de evaluat.

5. Analiza ofertei competitive

Piața spațiilor de tipul celor de evaluat, este o piață destul de restrânsă, existând oferte puține de închiriere din partea proprietarilor din partea locului.

Tranzacțiile de bunuri imobile pe piața vranceana au loc prin intermediul: - tranzacții prin oferta publicitară directă între vânzător și cumpărător efectuate cu ajutorul mass media: - 2 ziare locale (Monitorul de Vrancea, Ziarul de Vrancea); - 2 posturi locale de radio (Kiss FM, Radia Dada).

Scăderea permanentă a puterii de cumpărare a acestor potențiali clienți, nu a permis o ridicare a nivelului cererii unor asemenea tipuri de bunuri imobile care ar fi condus implicit la ridicarea ofertei. Ofertele de pe piața bunului imobil sunt diverse și sunt publicate în mass-media locală și pe internet.

6. Echilibrul pieței

Fiind o piață eficientă, prețurile se reglează în funcție de cerere și ofertă, tendința este de scădere a prețurilor, deoarece potențialii cumpărători sunt persoane fizice, firme medii și mici a căror putere de cumpărare și închiriere a scăzut datorită condițiilor economico - financiare actuale.

7. Studiul de vandabilitate

Oferta de spații de tipul celor de evaluat este medie în zona. De asemenea, din punct de vedere al investițiilor în bunuri imobile, dobânzile destul de ridicate și atragerea economiilor spre depozitele financiare influențează piața de bunuri imobile, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Informații despre impozite și valori de utilizare

Nivelul impozitelor pentru anul 2021 - nu este cazul - domeniul public al Primăriei Comunei Bordești.

Ca tranzacții realizate în zona - nu s-au realizat tranzacții în zona în ultima perioadă de timp.

Valoarea chiriei de piață a spațiilor de tipul celui de evaluat în zona, variază după informațiile celor din cadrul serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Bordești - județ Vrancea și a celorlalte surse de informare, între 1 - 2 E/mp. - a se vedea ofertele.

1.12. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în scopul valorificării prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată față de părțile implicate.

Realizarea acestui raport de evaluare se efectuează pentru Primăria Comunei Bordești și conform normelor interne nu se percepe comision pentru raportul de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru precizate de către Anevar (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați

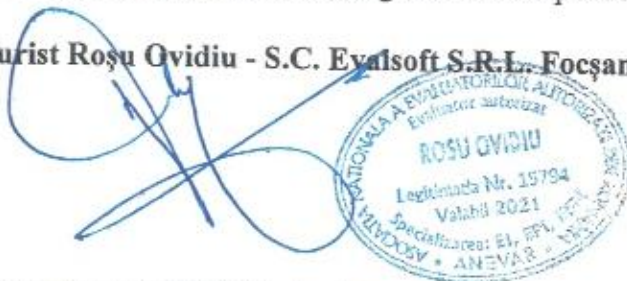
din România). Evaluatorul a respectat codul etic Anevar.

Inspecția bunului imobil a fost realizată în data de 13.08.2021, de către evaluator Ing. Roșu Ovidiu, din partea proprietarului Dl Turcu Adrian - Inspector principal - Contabilitate - delegat.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunului imobil și nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunului imobil. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistența din parte nici unei alte persoane, în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor Anevar și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu standardele de verificare Anevar. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos, este membru Anevar, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Anevar și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la Allianz - Tiriac Asigurări S.A.

Evaluator autorizat ing. jurist Roșu Ovidiu - S.C. Evalsoft S.R.L. Focșani



1.13. CERTIFICAREA VALORII

1. Inspecția bunului imobil a fost realizată în data de 13.08.2021, de către evaluator Ing. Roșu Ovidiu, din partea proprietarului Dl Turcu Adrian - Inspector principal - Contabilitate - delegat.

2. Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare.
 3. Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de bunul imobil evaluat.
 4. După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților.
 5. Raportul a fost realizat în conformitate cu Codul de Etică și Standardele de Evaluare.
 6. Raportul de evaluare este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în raport și raportul identifică toate condițiile limitative (impuse fie de termenii proiectului, fie de evaluator).
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu Standardul SEV 230; GEV 630.

1.14. RESPONSABILITATEA FATA DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de beneficiar – proprietar Primăria Comunei Bordești, reprezentată de Dl Turcu Adrian - Inspector principal - Contabilitate - delegat - Primăria Comuna Bordești, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, în care condițiile specifice ale pieței bunului imobil nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (august 2021) în care are loc operațiunea de evaluare și stadiul de dezvoltare al pieței bunului imobil.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului, menționați în raport. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.15. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate în raportul de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL. ASPECTE JURIDICE (revendicări, etc.).

Bunul imobil de evaluat este:

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” - Arie construită la sol = 213,00 mp. Data pif 1965. Amplasat în Sat Bordești - Comuna Bordești - județ Vrancea Tarla nr. 2. Parcela nr. 62.



PROPRIETAR / CLIENT: Primăria Comunei Bordești - Sat Bordești - județ Vrancea. CIF 4297657.

Se presupune, pe baza consultării actelor de proprietate ca bunul imobil este proprietatea deplină a Primăriei Comunei Bordești, cu drept de proprietate deplin. Data pif 1965 (reabilitat). Bunul imobil de evaluat a fost exploatat direct de proprietar, în prezent închiriat. Dreptul de proprietate evaluat asupra bunului imobil este considerat deplin, valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar - client. Suprafața de teren ocupată de proprietatea imobiliară are forma regulată.

Amplasamentul este situat în Sat Bordești de Jos, Com. Bordești, județ Vrancea.

Construcții în vecinătatea amplasamentului - locuințe individuale, clădiri sociale, cu maxim P+1E.

Terenul dispune de utilitățile: energie electrică, apă, canalizare, încălzire electrică.

Starea fizică a bunului imobil se poate aprecia ca fiind foarte bună, gradul de uzură fiind în concordanță cu vechimea acestuia de 10 ani după reabilitare.

Se presupune că informațiile primite de la proprietar - client sunt adevărate și documentele prezentate nu sunt false.

II.1.1. Aspecte legale

Se presupune, pe baza consultării actelor de proprietate ca bunul imobil este proprietatea deplină a Primăriei Comunei Bordești.

II.2. DESCRIEREA TEHNICĂ ȘI CONSTRUCTIVĂ A BUNULUI IMOBIL

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” - Arie construită la sol = 213,00 mp. Data pif 1965. Amplasat în Sat Bordești de Jos - Comuna Bordești - județ Vrancea Tarla nr. 2. Parcela nr. 62.



DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI:

„CLADIRE CAMIN CULTURAL” - arie construită la sol de 213,00 mp. Regimul de înălțime al construcției proiectate P, este parter cu înălțimea liberă 3,20 m. Caracteristicile tehnice ale construcției sunt:

- fundațiile sunt continue sub stâlpi, din beton;
- pereți portanți din zidărie cărămidă;
- compartimentări din zidărie cărămidă și gips carton pe schelet metal și vată minerală cu termoizolație;

- planșeu din beton armat cu tencuiala din mortar de ciment;
- acoperiș din astereala din scândura, șarpanta din lemn, învelitoare din tabla zincata, ruginita;
- utilități - energie electrica, apa din rețeaua comunala, canalizare - fosa septica, încălzire electrica.
- tâmplărie interioara si exterioara din PVC cu geam termopan;
- pereți si tavan - zugrăveli cu vopsea lavabila;
- tencuiala exterioara cu zugrăveli in var lavabil de exterior;
- pardoseala din gresie;
- placări faianță la grup sanitar.

A fost construit, in anul 1965 – reabilitări in anul 2014.

Prin modul de construire bunul imobil dispune de spatii pentru depozitare, spatii industriale; grup sanitar - bărbați si femei.

Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrica, apa din rețeaua comunala, canalizare la fosa septica, încălzire electrica.

II.1.2. DESCRIEREA PROPRIETARULUI

Se presupune, pe baza consultării actelor puse la dispoziție ca bunul imobil este proprietatea Primăriei Comunei Bordești - CIF 4297657. Bunul imobil de evaluat a fost folosit de Primăria Comunei Bordești de la inaugurare, in prezent închiriat.

Dreptul de proprietate evaluat asupra bunului imobil este considerat deplin, valabil, bun si marketabil si este conform cu datele care reies din documentele de atestare a dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar – client.

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

III.1. PROCEDURA DE EVALUARE (etape parcurse, surse de informații)

I. BAZA EVALUĂRII: Baza evaluării realizate in prezentul raport este chiria de piața așa cum a fost ea definita in standardul SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare. Conform standardului, definiția chiriei de piața este următoarea : **“chiria de piața este suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, intre un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, intr-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părțile au acționat fiecare in cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere”.**

Pentru determinarea acestei valori de piața pot fi aplicate următoarele abordări ale valorii, in conformitate cu standardul SEV 100 - Cadru general; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunului imobil.

A. ABORDAREA PRIN COST

Aceasta abordare este in general aplicata pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu exista fie nici o dovada a preturilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nici un flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Aceasta abordare se utilizează in principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piața, cu excepția cazului in care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapa solicita calcularea unui cost de înlocuire. In mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul in care ar fi necesar ca o proprietate echivalenta sa fie o replica a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piața, caz in care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar sa reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piața, pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai puțin valoroasa proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea funcționala si economica a proprietății subiect, in comparație cu echivalentul sau modern.

Aceasta abordare se bazează pe presupunerea ca un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietății de evaluat. Abordarea considera ca valoarea maxima a proprietății, pentru un cumpărător informat, va fi suma convenita necesara pentru a construi sau cumpăra o proprietate noua cu aceeași utilitate. Daca proprietatea nu este noua, costul curent de nou trebuie sa fie depreciat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării. Estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare sau de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate sau de adaptare a



unei proprietăți vechi, pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție sau adaptare.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost brut – Depreciere = Valoare (numită de obicei costul de înlocuire net)

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie costul de reproducție brut, fie costul de înlocuire brut, fie o combinație a ambelor. În cea mai simplă formă, abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/ reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Metode de evaluare:

Metoda costului de înlocuire net (CIN) – este considerată o metodă acceptabilă pentru obținerea unui surrogat pentru valoarea de piață a bunului imobil cu piață limitată și a celor specializate, atunci când informațiile relevante sunt rare sau inexistente.

Metoda costurilor segregate - În cadrul metodei costurilor segregate, costurile unitare individuale pentru diversele componente ale construcției se aplică la diversele subcomponente ale clădirii propriu-zise sau la alte unități de măsură lineare, de suprafață, de volum, etc., ale acestor componente. Evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate plus manopera de asamblare necesară pe fiecare picior pătrat de suprafață. Estimarea costului segregat se realizează prin folosirea costurilor normale pentru componentele structurale standardizate instalate. Toate costurile unitare sunt însumate pentru a se obține costul direct estimat al întregii construcții.

A.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează: „ **Utilizarea probabilă rațională și utilizarea legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă într-o valoare maximă**”

Analiza și interpretarea celei mai bune utilizări este un studiu economic al forțelor ce acționează pe piața în legătura cu proprietatea imobiliară în cauză.

Forțele ce acționează pe piață determină, de asemenea, valoarea de piață.

Informațiile generale care sunt strânse și analizate pentru a estima valoarea proprietății imobiliare sunt de asemenea utilizate de către evaluator pentru a formula o opinie asupra celei mai bune utilizări la data evaluării.

În toate rapoartele de evaluare, estimările valorii sunt bazate pe utilizare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ce va fi evaluată constituie un fundament pentru o investigație completă a pozițiilor competitive ale participanților pe piață.

În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca fiind fundamentul pe care se bazează valoarea de piață. Așa cum cea mai bună utilizare este strâns legată de valoarea de piață, ea este în legătură și cu fezabilitatea. Oricum, analiza fezabilității poate include informații și considerații care nu sunt în strânsă legătură cu determinările celei mai bune utilizări.

Un studiu de fezabilitate poate implica diferite informații și poate avea diferite obiective. În general, este studiată posibilitatea dezvoltării imobiliare sub o varietate de utilizări alternative.

Utilizarea care maximizează valoarea reprezintă cea mai bună utilizare.

În mod tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, care este derivată din economia clasică.

Într-o analiză reziduală clasică asupra terenului, valoarea este atribuită venitului care rămâne după deducerea costurilor de construire. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber indică doar modul în care poate fi folosit terenul dacă ar fi liber. Deși este doar un mijloc pentru evaluarea terenului, este de asemenea utilizată de către evaluatori pentru a măsura contribuția valorii clădirii având în considerare faptul că valoarea proprietății imobiliare minus valoarea terenului cu cea mai bună utilizare este egală cu valoarea construcției.

În timp ce construcțiile pot fi schimbate, caracteristicile esențiale ale amplasamentului nu pot fi schimbate. Venitul pe orice amplasament particular depinde de decizia de utilizare. Când un amplasament individual poate fi înlocuit pentru altul pe o piață privată, diferența în valoare dintre cele două amplasamente este atribuită caracteristicilor superioare ale unei parcele de teren din cele două. Din acest avantaj, valoarea terenului este forța guvernantă și valorile proprietății imobiliare pe o piață specifică sunt funcție de venitul terenului.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este un concept distinct elaborat de către teoreticienii și practicienii în evaluare. Conceptul a fost elaborat pentru a răspunde la întrebarea importantă pe care conceptul original nu o adresează. Cum trebuie să fie utilizată proprietatea construită ?

Trebuie utilizate în continuare construcțiile existente sau trebuie demolate astfel încât să fie construite altele noi ?



A.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potențiala si nu de utilizarea actuala.

Aproape orice clădire poate fi demolata (excepție pot fi cele din patrimoniu) si aceasta se face când ea nu mai adaugă valoare terenului. Reglementările referitoare la construcțiile din patrimoniu fac uneori imposibila demolarea si prin urmare un regim fiscal special poate duce la creșterea valorii lor, păstrând utilizarea actuala ca fiind cea mai buna utilizare.

Exista doua moduri pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

A.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Aici exista doua motive:

- identificarea utilizării proprietății imobiliare care va asigura cea mai înalta fructificare a capitalului investit (de exemplu: transformarea unui bloc de apartamente in hotel);
- identificarea proprietăților imobiliare comparabile (de exemplu: ar fi corect sa folosești o proprietate imobiliara comparabila ce are cea mai buna utilizare ca birouri, in evaluarea unei proprietăți imobiliare ce are cea mai buna utilizare ca hotel)

Cea mai buna utilizare a unei proprietății imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

- I. Sa fie permisa legal** – evaluatorul sa analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai buna utilizare a proprietății din cauza unor clauze in contractul de închiriere. In concluzie evaluatorul trebuie sa determina care utilizări sunt permise de lege.
- II. Sa fie posibila fizic** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai buna utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. In acest caz, evaluatorul va analiza si fezabilitatea ansamblului.

Condițiile fizice influențează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

- III. Sa fie fezabila financiar** – utilizările care au îndeplinit primele doua criterii, sunt analizate mai departe pentru a determina daca ele ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.

Toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- IV. Sa fie maximum productiva** - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piața pentru acea utilizare.

A.1.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE (C.M.B.U.)

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară nerezidențială - Clădire cămin cultural.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este **permisibilă legal**, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

B. ABORDAREA PRIN PIATA

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar daca terenul si clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piața, localizarea va fi diferita. In pofida acestor deosebiri, in mod uzual, abordarea prin piața se aplica pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piața, in mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvata. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezulta din analiza preturilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea preturilor, atunci când exista suficienta omogenitate intre caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe camera sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu in cazul producției agricole. O unitate de comparație este utila numai atunci când este selectata in mod judicios si este aplicata proprietății subiect si proprietăților



comparabile in fiecare analiza. In măsura in care este posibil, orice unitate de comparație utilizata ar trebui sa fie cea care se utilizează in mod obișnuit de către participanții pe piața relevanta. In procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordata oricărei informații despre prețul comparabil se determina prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare si tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate in considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț si dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta si caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile in care a fost determinat prețul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre preț si data evaluării ceruta.

Metode de evaluare:

Metoda comparației de piața (directe) – după ce au fost colectate si verificate informațiile privind chiriile de piața la bunuri imobile comparabile, trebuie selectate si analizate unul sau mai multe unități de comparație.

Unitățile de comparație utilizează doua componente pentru a genera un factor (de exemplu, preț pe unitatea de măsura sau rata rezultata prin raportarea prețului de vânzare al bunului imobil la venitul sau net, adică multiplicatorul venitului net), care reflecta precis diferențele dintre bunul imobil de evaluat. Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale bunului imobil si tranzacțiilor care determina diferențele intre preturile plătite pentru bunul imobil.

Metoda comparației vânzărilor - metoda de evaluare bazata pe “comparația vânzărilor” – se bazează pe nivelul preturilor de piața tranzacționate in zona. Aceasta metoda este des utilizata in evaluarea bunului imobil si se recomanda pentru evaluarea bunului imobil, când exista date suficiente si sigure privind tranzacții cu bunuri imobile similare in zona.

Prin aceasta metoda, preturile si informațiile referitoare la bunuri imobile similare sunt analizate, comparate si corectate, funcție de asemănări si diferențieri.

Reprezintă un set de proceduri prin care se estimează o valoare de piața, comparând bunul imobil de evaluat cu bunuri imobile similare ca amplasament, poziție si caracteristici tehnice, tranzacționate deja pe piața si a căror preturi sunt deja cunoscute (determinarea valorii de piața se va face pe baza de calcul utilizând cel puțin trei valori de tranzacție a unor bunuri imobile comparabile, evidențiate distinct in raportul de evaluare). Acestea sunt considerații esențiale in abordarea prin comparația vânzărilor.

Comparația se va face pe baza unei grile care va cuprinde ajustări pentru următorii parametri: preț, starea tehnica, anul de pif, etc.

C. ABORDAREA PRIN VENIT

Sub denumirea generica de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristica comuna faptul ca valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. In cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; in cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a putea închiria un spațiu echivalent. In cazul in care o clădire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta sa reflecte valoarea banilor in timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila in situația ca, in perioadele viitoare, venitul se așteaptă sa se modifice intr-o măsura mai mare decât se așteaptă pe piața sau in cazul in care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă in mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor in timp precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar in cauza.



Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata in urma analizei ratelor implicite in tranzacțiile de piața. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fără risc” a rentabilității, corectata pentru riscurile si oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Abordarea prin venit considera ca valoarea este creata de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit).

Esența metodei consta in analiza veniturilor si cheltuielilor bunului imobil de evaluat. După estimarea venitului (de obicei net) corectat, generat si generabil in viitor de bunurile imobile supuse evaluării, evaluatorul va alege una din cele doua metode de evaluare, înscrise in aceasta abordare si anume:

- **Metoda capitalizării veniturilor** corectate si reproductibile al proprietății, dar numai in următoarele doua situații:

- când fluxul de venit va fi de natura unei anuități constante;
- când fluxul de venit va fi de natura unei anuități crescătoare cu o rata medie anuala constanta si mai mica decât rata de actualizare.

In aceasta metoda, venitul anual corectat si mentenabil pe termen lung se divide printr-o rata de capitalizare, rezultând astfel valoarea bunului imobil prin aceasta metoda.

Are la baza considerentul potrivit căruia bunul imobil de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. In acest caz, bunul imobil este achiziționat sub forma unei investiții, proprietarul (investitorul) fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esențial care influențează valoarea bunului imobil.

- **Metoda fluxului de numerar actualizat (discounted cash flow – DCF)**, numai in cazul in care venitul net generabil de bunul imobil va evolua in mărime inegala pe o anumita perioada de timp, numita perioada de previziune explicita.

Prin aplicarea acestor metode se obțin o serie de valori, care vor fi interpretate de către evaluator si prin reconcilierea lor se va forma o opinie a evaluatorului privind valoarea de piața a bunului imobil.

Având in vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul ca valoarea unui bun imobil, este direct proporționala cu **capacitatea beneficiara a acestuia**.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea sau actualizarea veniturilor sunt materializate prin tehnici, relații de calcul care transforma câștigurile viitoare in valori prezente.

In fapt, metodele au la baza principiul previziunii, anticipând fluxurile viitoare, actualizarea acestora realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare, respectiv capitalizare selectate, obiectivul final al oricărui investitor fiind obținerea unor câștiguri care sa depășească investiția inițiala (recuperarea integrala a sumei investite si obținerea unui profit suplimentar).

Concepte utilizate:

1. **Venitul brut potențial (VBP)** – materializează venitul total estimat a fi generat de bunul imobil in condiții de utilizare maxima (in cazul actual venitul obținut din chirii, nivelul acestora fiind cel practicat pe piața la data evaluării);
2. **Venitul brut efectiv (VBE)** – venitul antieipat al bunului imobil, ponderat cu pierderile aferente gradului de nefolosire;
3. **Venitul net din exploatare (VNE)** – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor operaționale, înainte de scăderea amortizării si a creditelor (daca este cazul);
4. **Câștigul disponibil înainte de impozitare (CFB)** – reprezintă acea parte din venitul net care rămâne după plata sumelor aferente creditelor (rate + dobânzi – daca este cazul);
5. **Valoarea reziduala (VR)** – suma efectiva pe care investitorul o poate obține la expirarea duratei de investiție.

Metoda capitalizării venitului, consta in transformarea in capital a unui singur flux de venituri (venit net mediu), obținut printr-o posibila închiriere.

a) Etapele parcurse

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate de evaluator si furnizate de către proprietarul actual;
- Inspecția bunului imobil, aprecierea stării tehnice a acestora;
- Discuții purtate cu reprezentantul proprietarului;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport ;
- Deducerea si estimarea condițiilor limitative specifice obiectului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzacției ;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;



- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea chiriei de piață a bunului imobil de evaluat.

b) Sursele de informații

- Documentele și caracteristicile tehnice privind bunul imobil puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului;
- Informații privind istoricul bunului imobil, lucrările de reparații efectuate, situația juridică a bunului imobil, etc.
- Aceste documente au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar - client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și închirieri de bunuri imobile – de pe piața locală, de la evaluatori locali, din publicațiile locale și naționale, informații care au fost sintetizate în analiza pieței de bunuri imobile și de pe internet.

D. EVALUAREA TERENULUI

NOTA: Teren intravilan, teren proprietate Primăria Comunei Bordești, nu se evaluează la cererea expresă a Primăriei Comunei Bordești.

METODE DE EVALUARE

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru precizate de Anevar.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În cadrul procesului de evaluare avem trei etape:

1. Evaluarea terenului intravilan - nu este cazul;
2. Evaluarea chiriei de piață a bunului imobil la stadiul actual;
3. Evaluarea mijloacelor fixe atașate – nu este cazul pentru prezentul raport de evaluare.

A. ABORDAREA PRIN COST

METODA COST DE ÎNLOCUIRE NET

Această abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietății de evaluat. Abordarea consideră că valoarea maximă a proprietății, pentru un cumpărător informat, va fi suma convenită necesară pentru a construi sau cumpăra o proprietate nouă cu aceeași utilitate. Dacă proprietatea nu este nouă, costul curent de nou trebuie să fie depreciat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

Estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare sau de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi, pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție sau adaptare.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

$$\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare (numită de obicei costul de înlocuire net)}$$

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie **costul de reproducție brut**, fie **costul de înlocuire brut**, fie **o combinație a ambelor**.

În cea mai simplă formă, abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

- **Metoda uzuală - Costul de înlocuire net (CIN)** – este considerată o metodă acceptabilă pentru obținerea unui surrogat pentru valoarea de piață a bunului imobil cu piață limitată și a celor specializate, atunci când informațiile relevante sunt rare sau inexistente.

III. Estimarea deprecierei acumulate.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt :



- **uzura fizica** – este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- **neadecvare funcțională** – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din pur de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- **depreciere economică (din cauze externe)** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația imobilului din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea economică.

Gradul de uzură fizică s-a stabilit pe elemente componente respectiv : structura de rezistență, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tâmplărie, hidroizolație, instalații electrice, instalații sanitare, instalații încălzire, etc. Acestea au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general :

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- starea finisajelor;
- starea instalațiilor, durata de viață, datele executării acestor lucrări.

Valoarea rămasă actualizată, rezultă prin diminuarea valorii de înlocuire cu deprecierea acumulată fizică și morală. Calculul deprecierei acumulate, se calculează conform Normativ P 135-1999, aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 85/N/1999, ținându-se cont și de starea tehnică efectivă constată pe teren. Prin realizarea acestor etape s-au asigurat informațiile necesare pentru determinarea valorii de înlocuire a fiecărui bun imobil, la data evaluării.

- Pentru valoarea de piață, la valoarea evaluată, s-a aplicat decotarea (deprecierea) pentru a reflecta neadecvarea funcțională, starea și viabilitatea sa economică. Decotarea s-a făcut prin aplicarea unui coeficient de adecvare funcțională (indice de folosire - utilizare) și a unui coeficient de vechime.
- Evaluarea s-a realizat și prin folosirea metodei bazate pe rezultate, prin care se analizează capacitatea obiectivului de a genera rezultate (sau alte beneficii monetare) și convertește aceasta capacitate într-o indicație privind valoarea de utilizare a acestuia.
- Metoda a constatat în actualizarea rezultatului net așteptat de la activ pe o perioadă finită sau infinită de timp. Aceasta valoare de utilizare a fost folosită deoarece în zonă nu s-au realizat vânzări de active de acest gen.

NOTA:

- Construcția, după prezentarea fișei obiectului s-a prezentat detaliat și modul de evaluare, cu precizarea bibliografiei folosite și indicii de actualizare aferenți perioadei până la 13.08.2021 (data evaluării).
- Conform datelor din raportul de evaluare, s-au evaluat activele și la o valoare de piață la data întocmirii raportului de evaluare, ținând cont de capacitatea activelor evaluate de a produce rezultate economico-financiare pozitive, adică de valoarea de utilitate, care poate fi definită drept valoarea care corespunde unei utilizări rezonabile și legale a unei proprietăți, care este fizic posibilă, normal realizabilă, financiar fezabilă și din care să rezulte cea mai reală valoare posibilă.

Din definiție se deduc cele patru criterii care definesc cea mai potrivită utilizare a unei proprietăți date și anume:

- Posibilitatea fizică;
- Permisivitatea legală;
- Fezabilitatea financiară
- Profitabilitatea maximă.

Toate anexele, care fac parte integrantă din acest raport de evaluare, oferă informații complete privind obiectivul de evaluat.

NOTA: Nu s-a folosit această abordare deoarece nu face obiectul evaluării.

B. ABORDAREA PRIN PIATA – Metoda comparației directe

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor de piață (a chiriei unitare) sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de bunuri imobile comparabile;



- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru adaptarea adecvata a prețului de închiriere a fiecărui bun imobil (ajustări);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori

Fiecare preț de închiriere ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale bunului imobil definite în scopul comparației.

Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura bunului imobil.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată.

Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale bunului imobil și tranzacțiilor care creează variații ale prețurilor plătite pe piața specifică.

Elementele de comparație de bază sunt:

- Anul de punere în funcțiune
- Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie să folosească calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe în caracteristicile tehnice;
- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale bunului care afectează profitul net, cum ar fi cheltuielile de exploatare.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ținând cont de tipul bunurilor evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra bunului subiect, se poate utiliza analiza comparațiilor directe. Metoda se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate în zonă. Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de: publicații de specialitate, anunțuri și cereri din ziare cotidiene, oferte pe internet, ofertele unor firme de profil.

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

COMPARABILA 1: <http://www.tehnoimobil-group.ro/374/Anunt-imobiliar.html>

Spațiu industrial - Focșani - SUD industrial - de închiriere - 2 E/m.p. anunț nr. 374 HALA INDUSTRIALA situata in Focșani zona SUD industrială, 5500 mp. - toate utilitățile - acces tir - libera S.C. TEHNOIMOBIL GROUP S.R.L. Adresa: Str. Republicii, nr 67, Focșani, Vrancea C.I.F. 23866090 Tel. 0741 124.768 Tel. 0237 621.144

The screenshot shows a web browser displaying a real estate advertisement. At the top, there is a navigation bar with the logo 'TEHNOIMOBIL GROUP' and the text 'Servicii Imobiliare' and 'Vanzari'. Below this, there are several images showing the interior of a modern industrial or office space. A prominent banner reads 'DE VANZARE' (FOR SALE) and 'Apartament cu 4 camere - Focșani - BIG CENTRU - pret negociabil' (Apartment with 4 rooms - Focșani - BIG CENTRU - negotiable price). Below the banner, there is a section titled 'VINDEM AFACERI LA CHEIE' (We sell turnkey deals) with a list of services and a 'Contact' button. The bottom part of the page shows a grid of smaller property listings with images and brief descriptions.



COMPARABILA 3: Contract de închiriere, cu adițional în 2008, între S.C. SIMARO S.R.L. VANATORI și FEDERALCOOP Vrancea, se închiriază de către Federalcoop spațiul P+1E, în suprafața construită desfășurată de 242 mp., cu o suprafața utilă desfășurată de 220 mp. cu o chirie lunară de 1 500 lei/lună, ceea ce înseamnă o chirie unitară de 1 500 lei : 220 mp. = 6,82 lei/mp. : 4,9118 lei/Euro = 1,388 E/mp./lună, fără TVA (1 Euro = 4,9118 lei).

COMPARABILA 4: Contract de închiriere nr. 659/2005, cu adițional în 2007, între S.C. H-LIL SISTER S.R.L. GOLOGANU și FEDERALCOOP Vrancea, se închiriază de către Federalcoop un magazin în suprafața de 96 mp. cu o chirie lunară de 1,5 E/mp., fără TVA, iar S.C. BETALIN S.R.L., închiriază bunul imobil aflat în continuarea obiectivului de evaluat cu 1,50 E/mp./lună, fără TVA, deci putem lua pentru bunul imobil de evaluat „BARACA LEMN” o chirie lunară de 1,50 E/mp., fără TVA.

COMPARABILA 5: Contract de închiriere – spațiul din com. Nănești, se închiriază suprafața de 40 mp. cu 1,5 E/mp./lună, fără TVA, spațiul ce se vinde apoi cu 15 000 lei, în anul 2007. (1 Euro = 4,9118 lei).

TABEL CALCUL - ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE				
		1	2	3	4	5
Preț de oferta/inchiriere (lei/mp)	?	9,257	9,257	6,818	6,942	6,942
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare pentru dreptul de proprietate (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		9,257	9,257	6,818	6,942	6,942
Condiții de finanțare	proprie	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		9,257	9,257	6,818	6,942	6,942
Condiții de închiriere	proprie	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare pentru închiriere (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (lei/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		9,257	9,257	6,818	6,942	6,942
Condiții de piață (data vânzării/oferte/tranzacție)		2018	2018	2008	2007	2007
Ajustare pentru data vânzării/ofertei (%)		0,00	0,00	-0,68	-0,69	-0,69
Ajustare pentru oferta/tranzacție (%)		-1,851	-1,851	-1,364	-1,388	-1,388
Ajustare totală (lei/mp)		-1,851	-1,851	-2,045	-2,083	-2,083
Preț ajustat (lei/mp)		7,406	7,406	4,773	4,859	4,859
Localizare	Bordești de Jos/ zona A	Focșani/ Vrancea	Focșani/ Vrancea	Vânători/ Vrancea	Gologanu/ Vrancea	Nănești/ Vrancea
Ajustare (lei/mp)		-0,37	-0,37	0,000	0,000	0,000
Preț ajustat (lei/mp)		7,035	7,035	4,773	4,859	4,859
An PIF - Vechime (ani)	10 (reabilitat)	20	20	41	41	41
Ajustare pentru vechime (%)		2%	2%	20%	20%	20%
Ajustare pentru vechime (lei/mp)		0,141	0,141	0,931	0,948	0,948
Preț ajustat (lei/mp)		7,176	7,176	5,703	5,807	5,807
Utilități	apa/ energie/ fosa	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare pentru utilități (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare utilități (lei/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (lei/mp)		7,176	7,176	5,703	5,807	5,807
Finisaje clădire	medii	medii	medii	inferioare	inferioare	inferioare
Ajustare finisaje (%)		0%	0%	20%	20%	20%
Ajustare finisaje (lei/mp)		0	0	1	1	1

Preț ajustat (lei/mp)		7,176	7,176	6,844	6,968	6,968
Cea mai buna utilizare	nerezidențial	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare CMBU (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare CMBU (lei/mp)		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Preț ajustat (lei/mp)		7,176	7,176	6,844	6,968	6,968
Ajustare totală netă (lei/mp)		-0,230	-0,230	2,071	2,109	2,109
Ajustare totală netă (%)		-2%	-2%	30%	30%	30%
Ajustare totală brută (lei/mp)		0,511	0,511	2,071	2,109	2,109
Ajustare totală brută (%)		6%	6%	30%	30%	30%
VALOARE CHIRIE DE PIATA ESTIMATA	1,461 €	7,176 lei				

NOTA: Conform "Evaluarea proprietăți imobiliare", ediția a 13-a - ediția în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR, 2011, capitolul 13, comparabila care necesita cea mai mica ajustare bruta a prețului de vânzare este adesea cea mai apropiata de valoarea proprietății subiect.
* pentru comparabilele 1 si 2 s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (lei/mp)

Ajustări pentru comparabile:

- **Condiții de piață/ Tipul tranzacției:** ecart ofertă/preț vânzare - se propune o ajustare negativa de -10% la comparabile 3; 4 si 5 (an oferta 2007-2008 - diferența curs valutar) si o ajustare negativa de -20% la comparabilele 1; 2; 3; 4 si 5 (ager imobiliare);
- **Localizare:** se propune o ajustare negativa de -5% la comparabilele 1 si 2 (zona superioara - Focșani/Vrancea) – ager imobiliare
- **Vechime:** se propune o ajustare pozitiva de 2 % la comparabilele 1 si 2 (an pif 1998); se propune o ajustare pozitiva de 20% comparabilele 3; 4 si 5 (an pif 1977), fata de pif din reabilitare 10 ani la obiectiv de evaluat - oferte;
- **Finisaje:** se propune o ajustare pozitiva de 20 % la comparabilele 3; 4 si 5 (finisaje inferioare) - oferte.

Valoare unitara chirie de piața = **1,461 E/mp./luna(exclusiv TVA)** - Metoda comparatiei directe



C. ABORDAREA PRIN VENIT – Metoda capitalizării veniturilor (capitalizării chiriei)

Metoda capitalizării veniturilor se refera la utilizarea ca forma de venit supus capitalizării chiriei anuale ipotetice, obținabile din închirierea aceluși bun. În aceasta situație, metoda de evaluare este relevantă numai dacă există informații de piață suficiente și relevante asupra nivelului chiriilor de piață pentru bunuri imobiliare similare cu cel supus evaluării; rata de capitalizare se determină tot pe baza informațiilor de piață, respectiv prin raportul procentual dintre chiria anuală și prețul de vânzare al bunului imobil identice sau similare (cu eventuale ajustări). Ideal pentru evaluator este de a putea determina cu credibilitate nivelul profitului net din exploatare, mentenabil pe durata de viață economică rămasă, generat de bunul imobil supus evaluării, aceasta formă de venit fiind apoi convertită în valoare mai credibilă prin metoda capitalizării.

a) Estimarea venitului net din exploatare

b) Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o analiză a bunului imobil comparabile tranzacționate, care au fost și închiriate până la momentul efectuării tranzacției sau unul apropiat acestuia. Pentru estimarea ratei de capitalizare am folosit oferte din piață în concordanță cu cele precizate în revista de specialitate. În concluzie, se recomandă utilizarea ratei de capitalizare de 10,10 %; (în concordanță cu cele prezentate în „Valoarea oriunde este ea” nr. 31/06.2021 - pag. 60 - (rata de capitalizare 10,00% - 11,00 % spații industriale; rata medie de neocupare 10-15 %).

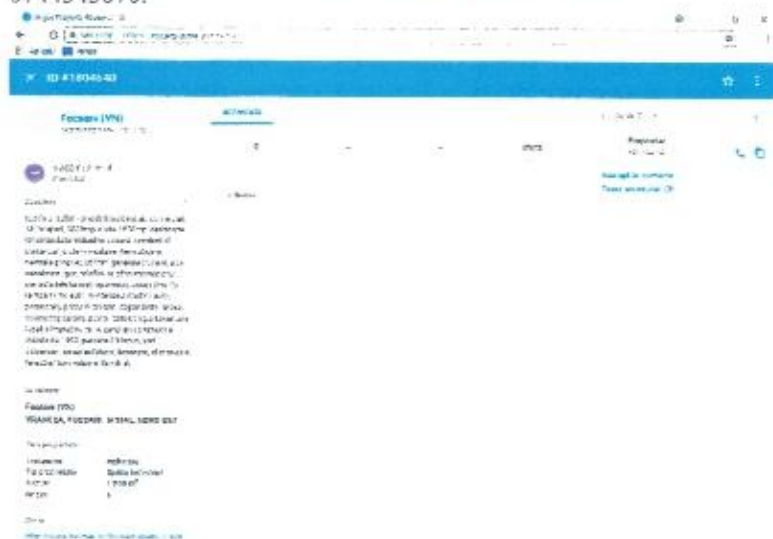
c) Calculul valorii chiriei de piață prin abordarea prin venit – metoda capitalizării chiriei

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZĂRII CHIRIEI

COMPARABILA 1: <http://www.tehnoimobil-group.ro/374/Anunt-imobiliar.html>

Spațiu industrial - Focșani - Sud industrial - de închiriere - 2 E/m.p. anunț nr. 374 Hala industrială situată în Focșani zona Sud industrială, 5500 m.p. - toate utilitățile - acces tir - liberă S.C. TEHNOIMOBIL GROUP S.R.L. Adresa: Str. Republicii, nr 67, Focșani Vrancea C.I.F. 23866090 Tel. 0741 124.768 Tel. 0237 621.144





COMPARABILA 3: Contract de închiriere, cu adițional în 2008, între S.C. SIMARO S.R.L. VANATORI și FEDERALCOOP Vrancea, se închiriază de către Federalcoop spațiul P+1E, în suprafața construită desfășurată de 242 mp., cu o suprafața utila desfășurată de 220 mp. cu o chirie lunară de 1 500 lei/lună, ceea ce înseamnă o chirie unitară de 1 500 lei : 220 mp. = 6,82 lei/mp. : 4,9118 lei/Euro = 1,388 E/mp./lună, fără TVA (1 Euro = 4,9118 lei).

COMPARABILA 4: Contract de închiriere nr. 659/2005, cu adițional în 2007, între S.C. H-LIL SISTER S.R.L. GOLOGANU și FEDERALCOOP Vrancea, se închiriază de către Federalcoop un magazin în suprafața de 96 mp. cu o chirie lunară de 1,5 E/mp., fără TVA, iar S.C. BETALIN S.R.L., închiriază bunul imobil aflat în continuarea obiectivului de evaluat cu 1,50 E/mp./lună, fără TVA, deci putem lua pentru bunul imobil de evaluat „BARACA LEMN” o chirie lunară de 1,50 E/mp./lună, fără TVA.

COMPARABILA 5: Contract de închiriere – spațiul din com. Nănești, se închiriază suprafața de 40 mp. cu 1,5 E/mp./lună, fără TVA, spațiul ce se vinde apoi cu 15 000 lei, în anul 2007. (1 Euro = 4,9118 lei).

TABEL CALCUL - ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZĂRII VENIT

COMPARABILE		1	2	3	4	5
Chirie lunară solicitată	euro/lună	11000,000	2400,000	305,36	144	60
Venit Brut Potențial (EUR/an)	euro/an	132.000	28.800	3.664	1.728	720
Grad de neocupare (% din VBP)	10%	-13200	-2880	-366	-173	-72
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	euro/an	118.800	25.920	3.298	1.555	648
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	10%	-11880	-2592	-330	1188	259
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		106.920	23.328	2.968	2.743	907
Valoarea solicitată a proprietății	euro	1.050.000	230.000	30.000	27.000	9.000
Rata de capitalizare (%)		10,2	10,1	9,9	10,2	10,1
Rata de capitalizare medie (%)				10,1		
Multipliatorul chiriei brute		8	8	8	16	13
Multipliatorul chiriei brute			10			
Suprafața închiriată (Su)	mp.	5500	1200	220	96	40
Chirie lunară unitară	euro/mp./lună	2,0	2,0	1,4	1,5	1,5
Chirie medie	euro/mp./lună		1,75			
Se alege:						
Rata de capitalizare %		10,1%				
Multipliatorul chiriei brute %		10				
Capitalizare veniturilor nete din chirii						
Suprafața utila închiriată (mp.)			152,14			
Chiria de piață (euro/mp./lună)			1,750			
Venituri brute potențiale VBP (Euro/an)			3.195			
Grad de ocupare %		90%				
Venituri brute efective VBE (EUR/an)			2.876			
Cheltuieli exploatare (Euro/an)			-560			
Impozit pe proprietate (% , Euro) @ cost		0,00%	0			
Asigurare (% , Euro) @ cost		0,20%	-240			
Cheltuieli de administrare (% , Euro) @ venit		10%	-320			
Venit net efectiv (EUR/an)			2.316			
Rata de capitalizare c %			10,1%			
Multipliator chirie bruta			10			
Teren în surplus rotunjit (mp.)		0	-			
Valoare randament (EUR)			22.949			
Costuri reamenajare (reparații) (EUR)			0			
Valoare de piață estimată (EUR)			22.949			