

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL ARGES**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA DANULUI**

**PROIECT DE HOTARARE NR 2/ianuarie 2021**

**privind aprobarea închirierii proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, aflata in domeniul public a comunei Valea Danului, judetul Arges**

Consiliul Local al Com. Valea Danului întrunit în ședința ordinară

Având în vedere referatul de aprobare al primarului com. Valea Danului, înregistrat sub nr.130/12.01.2021, raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Valea Danului, înregistrat sub nr. 131/12.01.2021

Tinând cont de prevederile:

- art.332-art.348, secțiunea a 4-a privind închirierea bunurilor proprietate publică, din OUG 57/2019 Codul administrativ

- art. 136 alin. (4) din Constituție;

- art.861, alin.(3) , art.1777- art.1823 din Codul Civil;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr.253/2018 este prima reglementare oficială unitară a modului de organizare a îngrijirilor paliative în România.

În temeiul prevederilor art. 129,alin. 6, lit. "a", ale art. 139, pct.3,lit.g), ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

**HOTĂRÂRE :**

**Art.1.** Se aproba **Raportul de evaluare** in vederea stabilirii chiriei de piata a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges (fostul „Centru de ingrijire copii”) intocmit de S.C. INCORSO CONSULT S.R.L.- C.U.I. 19242870, membru corporativ ANEVAR – Autorizatia 0616 , conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2.** Se aproba **Studiul de oportunitate** privind inchirierea prin licitatie publica a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges.

**Art.3.** (1) Se aproba **Documentatia de atribuire** (caiet de sarcini, fisa de date a procedurii, contractul-cadru cuprinzand clauzele contractuale obligatorii, formularele si modelele de documente) pentru inchirierea prin licitatie publica a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges, conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Se aproba inchirierea prin licitatie publica a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges in **scopul infiintarii unei unitati sanitare cu paturi de tip hospice pentru ingrijiri paliative.**

(3) Proprietatea imobiliara supusa procedurii de licitatie publica in vederea inchirierii se identifica astfel:

a) Cladirea in suprafata construita de 421 mp are suprafata utila totala de 509,05 mp , este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm.

Inaltimea utila la nivel parter este de 3,20 m iar la nivel subsol de 2,5 m si este formata din:

#### I. PARTER

- dormitor fete – 30 mp
- dormitor baieti – 32,5 mp
- sala recreere – 27,71 mp
- depozit lenjerie murdara – 3,10 mp
- depozit lenjerie curata 2,95 mp
- depozit materiale didactice si jucarii – 7,12 mp
- cancelarie - 15 mp
- sala de clasa - 42,5 mp
- cabinet medical - 20,18 mp
- grup sanitar profesori - 8,24 mp
- depozit materiale curatenie - 4,71 mp
- hol + scari – 113 mp
- grup sanitar baieti – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar baieti – 7,46 mp
- grup sanitar fete – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar fete – 7,46 mp

#### II. SUBSOL

- depozit carne – 2,62 mp.
- depozit legume – 7,33 mp
- depozit lactate – 2,62 mp
- hol depozit – 8,19 mp
- vestiar personal bucatarie - 6,89 mp
- bucatarie – 19,13 mp
- oficiu distribuie mancare preparata – 1,5 mp
- oficiu retur vesela – 1,50 mp
- spalatorie vesela – 4,35 mp
- depozit vesela – 3,59 mp
- sala de mese – 30,85 mp
- hol + scari – 28,53 mp

b) Cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si suprafata utila de 15 mp, este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm. Inaltimea utila a constructiei este de 2,70 m.

c) Terenul in suprafata de 2259 mp din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges are urmatoarele vecinatati:

N- teren proprietatea comunei Valea Danului

S – DJ 703 H

E - teren proprietatea comunei Valea Danului

V- teren proprietatea comunei Valea Danului

**Art.4.** Pentru punerea în valoare a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in

suprafata de 2259 mp, aflata în domeniul public al comunei Valea Danului , **durata contractului de inchiriere este de 10 ani**, începând cu data semnării contractului de inchiriere.

**Art.5.** Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleaca la licitatie este de **1,33 euro/mp.**, respectiv **696,92 euro/luna** , sub acest nivel nici o oferta nu va putea fi acceptata.

**Art.6. Valoarea de inventar justa** a proprietatii imobiliare identificata la art.3, alin.(3) este de 1.072.728 lei conform Raportului de evaluare al activelor fixe aflate in patrimoniul public si privat al comunei Valea Danului intocmit de de S.C. INCORSO CONSULT S.R.L.- C.U.I. 19242870, membru corporativ ANEVAR – Autorizatia 0616.

**Art.7.(1)** Se aproba **comisia de evaluare a ofertelor** in urmatoarea componenta:

- presedinte comisie
- membru
- membru
- membru
- Iorga Nicolae – secretar comisie

(2) Se aproba **membrii supleanti pentru comisia de evaluare a ofertelor** dupa cum urmeaza:

- presedinte comisie
- membru
- membru
- membru
- Gagiu Eugenia – secretar comisie

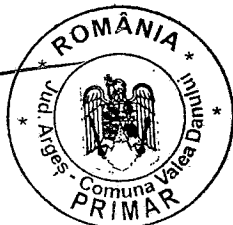
**Art.8.** (1) Se imputerniceste primarul comunei Valea Danului – domnul Preda Vasile ca in numele si pentru Comuna Valea Danului, sa incheie contractul de inchiriere a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges, cu ofertantul declarant castigator de comisia de evaluare a ofertelor, in urma licitatiei publice.

(2) Domnul Iorga Nicolae – responsabil monitorizarea procedurilor administrative, se insarcineaza cu publicarea anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina de internet a Primariei comunei Valea Danului. Anuntul de licitatie se intocmeste in conformitate cu dispozitiile art.335 din O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ.

**Art.9.** Prezenta hotarare se comunica , prin grija secretarului general al comunei, in termenul prevazut de lege, Institutiei Prefectului judetului Arges , Primarului comunei Valea Danului, persoanelor nominalizate la art.7 se aduce la cunostinta locuitorilor comunei Valea Danului prin publicare ,în format electronic pe site-ul oficial al Primariei comunei Valea Danului, în Monitorul Oficial Local .

Adoptata astazi \_\_\_\_\_ 2024

INITIATOR,  
PRIMAR  
Vasile **PREDA**



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL COMUNA  
jr. Eugenia **TITEI**

**R O M Ȃ N I A**  
**JUDETUL ARGES**

**PRIMARIA COM. VALEA DANULUI**

NR. 130/12.01.2021

**REFERAT DE APROBARE**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, aflata in domeniul public a comunei Valea Danului, judetul Arges

Având în vedere prevederile - OUG nr.57/2019 privind codul administrativ  
-- art. 136 alin. (4) din Constituție;  
- art.861, alin.(3), art.1777- art.1823 din Codul Civil;  
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.253/2018 este prima reglementare oficială unitară a modului de organizare a îngrijirilor paliative în România.

Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges (fostul „Centru de ingrijire copii”) este libera de sarcini si este disponibila pentru inchiriere.

Intrucat in zona noastra nu exista o unitate sanitare cu paturi de tip hospice pentru ingrijiri paliative, consider ca acest spatiu poate fi folosit in acest scop, prevenindu-se astfel degradarea lui, prin lipsa de folosinta .

Prin inchirierea cladirilor si a terenului , se urmareste cresterea veniturilor comunei Valea Danului, prin plata chiriei, care se face venit la bugetul local.

Serviciile de îngrijiri paliative, sunt servicii specializate, acordate de o echipa interdisciplinara formata dintr-un grup de profesioniști cu instruire în domeniu și experiență corespunzătoare pentru acordarea serviciilor de îngrijiri paliative, confirmată prin modul stabilit de reglementările normative în vigoare; componența echipei variază în funcție de necesitățile particulare ale beneficiarilor de îngrijiri paliative.

**Îngrijirea paliativă** este un tip de îngrijire care combină intervenții și tratamente având ca scop îmbunătățirea calității vieții pacienților și familiilor acestora, pentru a face față problemelor asociate cu boala amenințătoare de viață, prin prevenirea și înlăturarea suferinței, prin identificarea precoce, evaluarea corectă și tratamentul durerii și al altor probleme fizice, psiho-sociale și spirituale.

Chiria minim de la care se poate pleca la licitatie este de **33 euro/mp.**, respectiv **696,92 euro/luna** fiind stabilita prin **Raportul de evaluare** in vederea stabilirii chiriei de piata a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , situata in satul Vernesti, comuna Valea Danului, judetul Arges (fostul „Centru de ingrijire copii”) intocmit de S.C. INCORSO CONSULT S.R.L.- C.U.I. 19242870, membru corporativ ANEVAR – Autorizatia 0616 .

**Valoarea de inventar justa** a proprietatii imobiliare este de 1.072.728 lei conform Raportului de evaluare al activelor fixe aflate in patrimoniul public si privat al comunei Valea Danului intocmit de de S.C. INCORSO CONSULT S.R.L.- C.U.I. 19242870, membru corporativ ANEVAR – Autorizatia 0616.

Proprietatea imobiliara propusa pentru inchiriere prin licitatie publica se identifica astfel:

a) Cladirea in suprafata construita de 421 mp are suprafata utila totala de 509,05 mp , este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm.

Inaltimea utila la nivel parter este de 3,20 m iar la nivel subsol de 2,5 m si este formata din:

#### **I. PARTER**

- dormitor fete – 30 mp
- dormitor baieti – 32,5 mp
- sala recreere – 27,71 mp
- depozit lenjerie murdara – 3,10 mp
- depozit lenjerie curata 2,95 mp
- depozit materiale didactice si jucarii – 7,12 mp
- cancelarie - 15 mp
- sala de clasa - 42,5 mp
- cabinet medical - 20,18 mp
- grup sanitar profesori - 8,24 mp
- depozit materiale curatenie - 4,71 mp
- hol + scari – 113 mp
- grup sanitar baieti – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar baieti – 7,46 mp
- grup sanitar fete – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar fete – 7,46 mp

#### **II. SUBSOL**

- depozit carne – 2,62 mp.
- depozit legume – 7,33 mp
- depozit lactate – 2,62 mp
- hol depozit – 8,19 mp
- vestiar personal bucatarie - 6,89 mp
- bucatarie – 19,13 mp
- oficiu distribuie mancare preparata – 1,5 mp
- oficiu retur vesela – 1,50 mp
- spalatorie vesela – 4,35 mp
- depozit vesela – 3,59 mp
- sala de mese – 30,85 mp
- hol + scari – 28,53 mp

b) Cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si suprafata utila de 15 mp, este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm. Inaltimea utila a constructiei este de 2,70 m.

c) Terenul in suprafata de 2259 mp din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges are urmatoarele vecinatati:

N- teren proprietatea comunei Valea Danului

S – DJ 703 H

E - teren proprietatea comunei Valea Danului  
V- teren proprietatea comunei Valea Danului

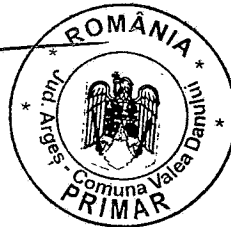
Pentru punerea în valoare a proprietatii imobiliare aflate în domeniul public al comunei Valea Danului, **propun ca durata contractului de inchiriere sa fie de 10 ani**, începând cu data semnării contractului de inchiriere.

Pentru motivele mai sus prezentate inițiez și propun spre aprobare următorul proiect de hotărâre:

" **Proiect de hotărâre** privind aprobarea închirierii proprietatii imobiliare formate din clădirea în suprafața construită de 421 mp, clădirea pentru centrala termică în suprafața construită de 19,25 mp și terenul în suprafața de 2259 mp, aflată în domeniul public a comunei Valea Danului, județul Argeș

**PRIMAR**

Vasile **PREDA**



**PRIMARIA COM. VALEA DANULUI**  
NR. 131/12.01.2021

**R A P O R T**

la proiectul de hotărâre nr.1 privind alegerea președintelui de ședință, pentru ședințele  
Consiliului Local al com.Valea Danului din luna februarie 2021

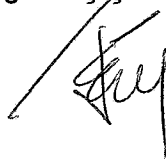
Proiectul de hotărâre are ca obiect inchirierea prin licitație publică a proprietății imobiliare formate din clădirea în suprafața construită de 421 mp, clădire pentru centrală termică în suprafața construită de 19,25 mp și teren în suprafața de 2259 mp, situată în satul Vernesti, comuna Valea Danului, județul Argeș (fostul „Centru de îngrijire copii”) bunuri imobile aflate în domeniul public al comunei Valea Danului potrivit HCL nr.16/6.03.2014, poz.4.

Văzând prevederile:

- art.332-art.348, secțiunea a 4-a privind inchirierea bunurilor proprietate publică, din OUG 57/2019 Codul administrativ
  - art. 136 alin. (4) din Constituție;
  - art.861, alin.(3) , art.1777- art.1823 din Codul Civil;
  - Ordinului Ministrului Sănătății nr.253/2018 este prima reglementare oficială unitară a modului de organizare a îngrijirilor paliative în România
- consider ca proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale, drept care poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local în forma prezentată de initiator.

**SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI**

Jr. Eugenia **TITEI**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
CONSILIUL LOCAL VALEA DANULUI

Anexa nr.1  
la Hotărârea C.L. nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE  
FORMATE DIN CLADIREA ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DE 421 MP, CLADIREA  
PENTRU CENTRALA TERMICĂ ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DE 19,25 MP ȘI  
TERENUL ÎN SUPRAFAȚA DE 2259 MP**

2021

## BORDEROU

### STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE FORMATE  
DIN CLADIREA ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DE 421 MP, CLADIREA PENTRU  
CENTRALA TERMICĂ ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DE 19,25 MP ȘI TERENUL ÎN  
SUPRAFAȚA DE 2259 MP

#### PIESE SCRISE

- PAGINA DE TITLU
- BORDEROU

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL CE SE VA ÎNCHIRIA
2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL
3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA
4. PREZENTARE GENERALĂ A BUNULUI CARE SE ÎNCHIRIAZĂ
5. SCOPUL PENTRU CARE BUNUL POATE FI ÎNCHIRIAT
6. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
7. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA
8. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE
9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

## **1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL CE SE VA ÎNCHIRIA**

*Proprietar:* COMUNA VALEA DANULUI, persoană juridică de drept public, titulară a codului de înregistrare fiscală nr. 4122035 cu sediul în comuna Valea Danului, satul Valea Danului, nr. 496, județul Argeș, tel/fax: 0248.724458/; e-mail : primarie@valeadanului.cjarges.ro; site-ul : [www.valeadanului.ro](http://www.valeadanului.ro)

## **2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL**

Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, ce face obiectul inchirierii se află în domeniul public al comunei Valea Danului, potrivit HCL al Comunei Valea Danului nr. 16/6.03.2014 poz.4.

## **3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii sunt:

- atragerea la bugetul local al Comunei Valea Danului de venituri suplimentare, datorită faptului că acest spațiu se află într-o zonă bine cotate având în vedere amplasamentul situat în apropierea drumului județean DJ 703 H;
  - acest spațiu este în prezent neutilizat fiind oportună valorificarea acestuia prin închiriere;
- Sumele încasate din închirierea bunurilor proprietate publică, se fac, venit la bugetul local al comunei Valea Danului.

## **4. PREZENTARE GENERALĂ A BUNULUI CARE SE ÎNCHIRIAZĂ**

Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp se afla in locatia in care a functionat „Centrul de ingrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges

Cladirea in suprafata construita de 421 mp are suprafata utila totala de 509,05 mp, este construita din zidarie GVP 290 x 140 x 138 cm cu pereti exterior de 30 cm.

Inaltimea utila la nivel parter este de 3,20 m iar la nivel subsol de 2,5 m si este formata din:

### **I. PARTER**

- dormitor fete – 30 mp
- dormitor baieti – 32,5 mp
- sala recreere – 27,71 mp
- depozit lenjerie murdara – 3,10 mp
- depozit lenjerie curata 2,95 mp
- depozit materiale didactice si jucarii – 7,12 mp
- cancelarie - 15 mp
- sala de clasa - 42,5 mp
- cabinet medical - 20,18 mp
- grup sanitar profesori - 8,24 mp

- depozit materiale curatenie - 4,71 mp
- hol + scari – 113 mp
- grup sanitar baieti – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar baieti – 7,46 mp
- grup sanitar fete – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar fete – 7,46 mp

## II. SUBSOL

- depozit carne – 2,62 mp.
- depozit legume – 7,33 mp
- depozit lactate – 2,62 mp
- hol depozit – 8,19 mp
- vestiar personal bucatarie - 6,89 mp
- bucatarie – 19,13 mp
- oficiu distribuie mancare preparata – 1,5 mp
- oficiu retur vesela – 1,50 mp
- spalatorie vesela – 4,35 mp
- depozit vesela – 3,59 mp
- sala de mese – 30,85 mp
- hol + scari – 28,53 mp

Cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si suprafata utila de 15 mp, este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm. Inaltimea utila a constructiei este de 2,70 m.

Terenul in suprafata de 2259 mp aferent „Centrului de ingrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges are urmatoarele vecinatati:

N- teren proprietatea comunei Valea Danului

S – DJ 703 H

E - teren proprietatea comunei Valea Danului

V- teren proprietatea comunei Valea Danului

## **5. SCOPUL PENTRU CARE BUNUL POATE FI ÎNCHIRIAT**

Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, se inchiriaza **in scopul infiintarii unei unitati sanitare cu paturi de tip hospice pentru ingrijiri paliative.**

Serviciile de îngrijiri paliative, sunt servicii specializate, acordate de o echipa interdisciplinara formata dintr-un grup de profesioniști cu instruire în domeniu și experiență corespunzătoare pentru acordarea serviciilor de îngrijiri paliative, confirmată prin modul stabilit de reglementările normative în vigoare; componența echipei variază în funcție de necesitățile particulare ale beneficiarilor de îngrijiri paliative.

**Îngrijirea paliativă** este un tip de îngrijire care combină intervenții și tratamente având ca scop îmbunătățirea calității vieții pacienților și familiilor acestora, pentru a face față problemelor asociate cu boala amenințatoare de viață, prin prevenirea și înlăturarea suferinței, prin identificarea precoce, evaluarea corectă și tratamentul durerii și al altor probleme fizice, psiho-sociale și spirituale.

Prin inchirierea cladirilor si a terenului se urmareste cresterea veniturilor comunei

Valea Danului prin plata chiriei, care se face venit la bugetul local .

## **6. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

Pentru punerea în valoare a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, aflate în domeniul public al comunei Valea Danului , durata contractului de inchiriere este de **10 ani**, începând cu data semnării contractului de inchiriere .

Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul partilor, pentru perioade succesive, cel mult egale cu durata initiala de inchiriere , ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar și altele asemenea.

Prelungirea contractului de inchiriere se face prin act aditional aprobat de Consiliul Local al comunei Valea Danului.

## **7. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA**

**Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleaca la licitatie este de 1,33 euro/mp., respectiv 696,92 euro/luna** si a fost stabilit conform raportului de evaluare intocmit de S.C. Incorso Consult S.R.L. C.U.I. 19242870 prin Bala Florin Cristian – evaluator autorizat EPI si EBM , membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 18502

Valoarea mai sus mentionata reprezinta pretul minim al inchirierii, pret de pornire la licitatie *sub nivelul caruia nici o oferta nu va putea fi acceptata.*

*Plata chiriei se face lunar până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă. Chiria lunară se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire a proprietatii imobiliare.*

Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,5 /% zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

Chiria obtinuta din inchiriere va reprezenta venit la bugetul local.

## **8. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE**

Inchiriere proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp aflata in domeniul public al comunei Valea Danului , se va face prin **Licitatie publica** conform prevederilor Sectiunii a 4-a "Inchirierea bunurilor proprietate publica" din Capitolul III, Titlul I din Partea a V-a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ .

## **9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere se propune a fi de maxim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

PRIMAR,  
Vasile Preda



SECRETAR GENERAL,  
jr. Eugenia Titei

## **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

### **LICITAȚIE PUBLICĂ**

în vederea atribuirii contractului de închiriere a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp

#### **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE cuprinde:**

- CAIETUL DE SARCINI;
- FISA DE DATE A PROCEDURII;
- CONTRACTUL-CADRU CONTINAND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII;
- FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

**CAIET DE SARCINI**  
**privind închirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata**  
**construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25**  
**mp si terenul in suprafata de 2259 mp**

**1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI PUBLICE**

1.1. Documente care atestă dreptul de proprietate sau deținere legală.

**Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp**, ce face obiectul inchirierii se află în domeniul public al comunei Valea Danului , potrivit HCL al Comunei Valea Danului nr. 16/6.03.2014 poz.4.

1.2. Legislație relevantă avută în vedere la întocmirea caietului de sarcini

- OUG nr.57/2019 privind codul administrativ
- art. 136 alin. (4) din Constituție;
- art.861, alin.(3), art.1777- art.1823 din Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.253/2018 este prima reglementare oficială unitară a modului de organizare a îngrijirilor paliative în România.

1.3. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

*Denumirea contractului:* „Contract de inchiriere **Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp**, aflata in domeniul public a comunei Valea Danului, judetul Arges

*Proprietar:* COMUNA VALEA DANULUI, persoană juridică de drept public, titulară a codului de înregistrare fiscală nr. 4122035 cu sediul în comuna Valea Danului , satul Valea Danului , nr. 496, județul Argeș, tel/fax: 0248.724458/; e-mail :primarie@valeadanului.cjarges.ro; site-ul : [www.valeadanului.ro](http://www.valeadanului.ro)

*Identificarea Proprietatii imobiliare care urmează să fie inchiriata*

**Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp se afla in locatia in care a functionat „Centrul de ingrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges**

Cladirea in suprafata construita de 421 mp are suprafata utila totala de 509,05 mp , este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm.

Inaltimea utila la nivel parter este de 3,20 m iar la nivel subsol de 2,5 m si este formata din:

**I. PARTER**

- dormitor fete – 30 mp
- dormitor baieti – 32,5 mp
- sala recreere – 27,71 mp
- depozit lenjerie murdara – 3,10 mp

- depozit lenjerie curata 2,95 mp
- depozit materiale didactice si jucarii – 7,12 mp
- cancelarie - 15 mp
- sala de clasa - 42,5 mp
- cabinet medical - 20,18 mp
- grup sanitar profesori - 8,24 mp
- depozit materiale curatenie - 4,71 mp
- hol + scari – 113 mp
- grup sanitar baieti – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar baieti – 7,46 mp
- grup sanitar fete – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar fete – 7,46 mp

## II. SUBSOL

- depozit carne – 2,62 mp.
- depozit legume – 7,33 mp
- depozit lactate – 2,62 mp
- hol depozit – 8,19 mp
- vestiar personal bucatarie - 6,89 mp
- bucatarie – 19,13 mp
- oficiu distribuire mancare preparata – 1,5 mp
- oficiu retur vesela – 1,50 mp
- spalatorie vesela – 4,35 mp
- depozit vesela – 3,59 mp
- sala de mese – 30,85 mp
- hol + scari – 28,53 mp

Cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si suprafata utila de 15 mp, este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm. Inaltimea utila a constructiei este de 2,70 m.

Terenul in suprafata de 2259 mp aferent „Centrului de ingrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges are urmatoarele vecinatati:

N- teren proprietatea comunei Valea Danului

S – DJ 703 H

E - teren proprietatea comunei Valea Danului

V- teren proprietatea comunei Valea Danului

## 2. SCOPUL INCHIRIERII

2.1. Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, se inchiriaza **in scopul infiintarii unei unitati sanitare cu paturi de tip hospice pentru ingrijiri paliative.**

Serviciile de îngrijiri paliative, sunt servicii specializate, acordate de o echipa interdisciplinara formata dintr-un grup de profesioniști cu instruire în domeniu și experiență

corespunzătoare pentru acordarea serviciilor de îngrijiri paliative, confirmată prin modul stabilit de reglementările normative în vigoare; componența echipei variază în funcție de necesitățile particulare ale beneficiarilor de îngrijiri paliative.

**Îngrijirea paliativă** este un tip de îngrijire care combină intervenții și tratamente având ca scop îmbunătățirea calității vieții pacienților și familiilor acestora, pentru a face față problemelor asociate cu boala amenințătoare de viață, prin prevenirea și înlăturarea suferinței, prin identificarea precoce, evaluarea corectă și tratamentul durerii și al altor probleme fizice, psiho-sociale și spirituale.

2.2. Prin inchirierea cladirilor si a terenului se urmareste cresterea veniturilor comunei Valea Danului prin plata chiriei, care se face venit la bugetul .

### **3.OBIECTUL INCHIRIERII SI CONDITIILE GENERALE PRIVIND INCHEIEREA CONTRACTULUI**

3.1. Obiectul inchirierii il constituie **proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp**

3.2. Terenul si cladirile sunt libere de sarcini, iar, predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii grantiei (garantie de buna executie a contractului), proces-verbal care devine anexă la contract.

### **4. DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

4.1. Pentru punerea în valoare a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, aflata în domeniul public al comunei Valea Danului , durata contractului de inchiriere este de **10 ani**, începând cu data semnării contractului de inchiriere

4.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul partilor, pentru perioade succesive, cel mult egale cu durata initiala de inchiriere , ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar și altele asemenea.

4.3. Prelungirea contractului de inchiriere se face prin act aditional aprobat de Consiliul Local al comunei Valea Danului.

### **5.NIVELUL MINIM AL CHIRIEI**

5.1. Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleaca la licitatie este de **1,33 euro/mp.**, respectiv **696,92 euro/luna** si a fost stabilit conform raportului de evaluare intocmit de S.C. Incorso Consult S.R.L. C.U.I. 19242870 prin Bala Florin Cristian – evaluator autorizat EPI si EBM , membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 18502

5.3. Valoarea mai sus mentionata reprezinta pretul minim al inchirierii, pret de pornire la licitatie *sub nivelul caruia nici o oferta nu va putea fi acceptata.*

5.4. *Plata chiriei* se face lunar până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă. Chiria lunară se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire a proprietatii imobiliare.

5.5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,5 /% zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5.6. Chiria obtinuta din inchiriere va reprezenta venit la bugetul local.

## 6. FORMA DE LICITATIE

Inchiriere proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp aflata in domeniul public al comunei Valea Danului, se va face prin **Licitatie publica** conform prevederilor Sectiunii a 4-a "Inchirierea bunurilor proprietate publica" din Capitolul III, Titlul I din Partea a V-a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

## 7. AUTORITATEA CONTRACTANTA ORGANIZATOARE A LICITATIEI

7.1.COMUNA VALEA DANULUI, cu sediul in localitatea Valea Danului, jud. Arges tel/fax: 0248.724458/; e-mail :primarie@valeadanului.cjarges.ro

7.2.Contractul de inchiriere se incheie de catre COMUNA VALEA DANULUI, cu orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina declarata castigatoare in urma organizarii licitatiei publice.

7.3. COMUNA VALEA DANULUI are obligatia sa publice anuntul de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice. Anuntul de licitatie se intocmeste in conformitate cu dispozitiile art.335 din O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ.

## 8. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE – CONDITII DE ELIGIBILITATE

8.1. În vederea închirierii proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

### 8.2.Reguli privind oferta

(1) Ofertele se redacteaza in limba romana.

(2) Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Valea Danului, **in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior**, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

(3) Numarul, data si ora de inregistrare a ofertei, vor fi trecute pe plicul exterior ce trebuie sa contina documentele de calificare.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta, respectiv **"Proprietate imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp,**

**cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp.”**

**8.3. Achitarea taxelor de participare la licitatie:**

- taxa de participare la licitatie- 150 lei
- caiet de sarcini - 50 lei
- garantie de participare la licitatie- 500 lei.

8.4. *Taxa de participare si contravaloarea caietului de sarcini se achita in numerar la caseria Primariei Comunei Valea Danului, judetul Arges sau prin Ordin de Plata in contul RO38TREZ04821180250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Curtea de Arges, iar garantia de participare se achita in numerar la caseria Primariei Comunei Valea Danului, judetul Arges sau prin Ordin de Plata in contul RO03TREZ0485006XXX000908 deschis la Trezoreria Municipiului Curtea de Arges.*

8.5. Documentele de calificare si plicul interior cu oferta propriu-zisa se depun intr-un plic exterior sigilat (sa nu prezinte urme de resigare), dupa depunere neexistand posibilitatea de a aduce completari sau modificari la documentele depuse in plic.

8.6. In plicul exterior se depun toate documentele solicitate prin prezentul caiet de sarcini. Lipsa a cel putin un document din cele mentionate la pct.8.7 sau pct.8.8, dupa caz sau depunerea lor in alta forma decat cea solicitata prin prezentul caiet de sarcini, va atrage dupa sine *descalificarea ofertantului.*

**8.7. DOCUMENTELE DE CALIFICARE CE TREBUIE DEPUSE DE PERSOANELE FIZICE PARTICIPANTE LA LICITATIE (documentele se depun in plicul exterior ce trebuie sigilat)**

8.7.1. Cerere formulata de catre persoana fizica, prin care solicita inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, semnata fara ingrosari, stersaturi sau modificari

In cerere se vor specifica: datele de identificare ale ofertantului, precum si documentele de calificare depuse - Formular F .1, original

8.7.2. copie dupa cartea de identitate/ buletinul de identitate, valabile la data depunerii cererii de inchiriere, copie legalizata

8.7.3. declaratie pe propria raspundere, privind acceptul de prelucrare a datelor cu caracter personal ale ofertantului, in original sau copie legalizata

8.7.4. certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local al comunei Valea Danului eliberat de catre compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Valea Danului din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante la bugetul local , valabil la data depunerii cererii de inchiriere, in original sau copie legalizata

8.7.5. certificat constatator privind plata obligatiilor catre bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu are datorii catre Bugetul

general consolidat valabil la data depunerii cererii de inchiriere, in original sau copie legalizata

8.7.6. contractul-cadru insusit, semnat si stampilat pe fiecare pagina – Formular F .3, original

8.7.7. acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitație si a c/val. caietului de sarcini – Chitanta sau ordin de plata, in original sau copie legalizata

8.7.8. dovada platii garantiei pentru participare la licitatie in suma de 500 lei, in original sau copie legalizata

8.7.9. Declaratie pe propria raspundere privind respectarea masurilor de protectia mediului, protectia muncii si PSI in conformitate cu legislatia in vigoare pe toata perioada indeplinirii contractului de inchiriere, in original.

8.7.10. Dovada ca este **medic** cu supraspecializare/competență/atestat de studii complementare de îngrijiri paliative, **asistent medical** absolvent al unui program de specializare îngrijiri paliative sau cu studii masterale în îngrijiri paliative sau al unui program de educație medicală continuă de îngrijiri paliative de 120 de ore de educație medicală continuă și experiența clinica în paliatie de minim 3 ani de zile, **asistent social, psiholog, terapeut, cleric sau alt personal** cu diplomă de licență și studii masterale în îngrijiri paliative sau curs aprofundat de 60 de ore de educație medicală in copie legalizata.

8.7.11. Declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare, in original sau copie legalizata. Starea de insolventa, faliment sau lichidare atrage dupa sine descalificarea ofertantului.

8.7.12. *plicul interior*, care contine oferta propriu-zisa (Formularul F2 ), plic pe care se inscrie numele ofertantului, precum si domiciliul acestuia. *Plicul interior trebuie sa fie sigilat.*

#### **8.8. DOCUMENTELE DE CALIFICARE CE TREBUIE DEPUSE DE PERSOANELE JURIDICE PARTICIPANTE LA LICITATIE (documentele se depun in plicul exterior ce trebuie sigilat)**

8.8.1. - Cerere formulata de catre reprezentatul legal al persoanei juridice, prin care solicita inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

In cerere se vor specifica: datele de identificare ale ofertantului, reprezentantul legal al ofertantului, precum si documentele de calificare depuse - Formular F .1, original

8.8.2. acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitație si a c/val. caietului de sarcini – chitanta sau ordin de plata, in original sau copie legalizata

8.8.3. dovada platii garantiei pentru participare la licitatie in suma de 500 lei, in original sau copie legalizata

8.8.4. copia legalizata a certificatului de inregistrare emis de Oficiul Registrului Comertului sau copia conforma cu originalul a certificatului de inregistrare in Registrul asociatiilor si fundatiilor eliberat de grefa judecatoriei la care este inregistrata asociatia , dupa caz.

- 8.8.5. dovada sediului social al persoanei juridice, in copie legalizata
- 8.8.6. actul constitutiv si statutul, din care sa rezulte ca poate desfasura activitati de ingrijiri paliative, in copie legalizata
- 8.8.7. Declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare, in original sau copie legalizata. Starea de insolventa, faliment sau lichidare atrage dupa sine descalificarea ofertantului.
- 8.8.8. declaratie pe propria raspundere a ofertantului, ca are acceptul membrilor formei asociative pentru prelucrare a datelor cu caracter personal ale acestora, in original sau copie legalizata
- 8.8.9. certificat constatator privind plata obligatiilor catre bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu are datorii catre Bugetul general consolidat valabil la data depunerii cererii de inchiriere, in original sau copie legalizata.
- 8.8.10. certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local al comunei Valea Danului eliberat de catre compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Valea Danului din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante la bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata.
- 8.8.11. Contractul cadru insusit, semnat si stampilat pe fiecare pagina, in original – Formularul F3 .
- 8.8.12. declaratie pe proprie raspundere, *autentificata la notar*, data de reprezentantii persoanei juridice, ca au primit mandat de reprezentare din parte membrilor formei asociative pentru participarea la licitatie - in original;
- 8.8.13. Declaratie pe propria raspundere privind respectarea masurilor de protectia mediului, protectia muncii si PSI in conformitate cu legislatia in vigoare pe toata perioada indeplinirii contractului de inchiriere, in original
- 8.8.14. *plicul interior*, care contine oferta propriu-zisa (Formularul F2), plic pe care se inscrie denumirea ofertantului, precum si sediul social al acestuia. *Plicul interior trebuie sa fie sigilat.*
- 8.9. Ofertantilor necastigatori ai licitatiei li se va restitui garantia de participare in termen de cel mult 10 zile de la data desfasurarii licitatiei, la cererea scrisa a acestora depusa la sediul Primariei comunei Valea Danului .
- 8.10. Taxa de participare la licitatie si contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.
- 8.11. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar care trebuie sa fie semnat de catre ofertant. **Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.**
- 8.12. Depunerea mai multor oferte de catre acelasi ofertant, atrage dupa sine descalificarea ofertantului si pierderea garantiei de participare.
- 8.13. Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile.

8.14. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate prevazuta la pct.8.13.

8.15. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

8.16. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

8.17. Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

8.18. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

8.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la pct.8.21 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

8.20. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

8.21. In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

8.22. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la pct.8.21, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

8.23. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

8.24. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse **cel putin doua oferte valabile**, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la pct.8.2 - 8.19.

8.25. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp , in 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.

## 9.CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

### 9.1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

#### a) cel mai mare nivel al chiriei

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **40%** din punctajul total  
Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului (Formularul F2), care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

1) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.

2) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, punctajul se calculează astfel :

$$C(n) = (N n / Nn \text{ max.}) \times 40 \text{ pct.}$$

C(n) – punctaj nivel al chiriei

N n – nivelul chiriei ofertate de fiecare ofertant

N n max. – Nivelul maxim al chiriei ofertat

#### b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **30 %** din punctajul total.

Capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (**dar nu mai puțin de valoarea menționată mai jos**).

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit mai mari decât valoarea a 4 chirii minime prevazute la pct.5.1, dovada se va prezenta în euro sau în lei la cursul valutar BNR din data de 4 ianuarie 2021, respectiv de 4,8691 lei/euro.

Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentat în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

- posibilitatea disponibilizării sumei respective, în cazul atribuirii contractului, pentru cheltuieli necesare realizării contractului

**Documentul emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentat în original) privind asigurarea de cash-flow se depune alături de formularul F.2., în plicul interior menționat la pct.8.7.12 sau pct.8.8.14 din prezentul caiet de sarcini.**

Punctajul se calculează astfel:

1) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.

2) Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât cel mai mare nivel oferit, punctajul se calculează astfel:

$C(n) = (N n / N n \text{ max.}) \times 30 \text{ pct.}$

C(n) – punctaj capacitate economic-financiara

N n – nivelul disponibilitati banesti oferite de fiecare ofertant

N n max. – Nivelul maxim al disponibilitati banesti oferite

Neprezentarea dovezii duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

#### **c) protecția mediului înconjurător;**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **10 %** din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada cu declarație pe propria răspundere prevăzută la pct. 8.7.9 sau 8.8.13, după caz, ca va respecta măsurile de protecția mediului, în conformitate cu legislația în vigoare pe toată perioada îndeplinirii contractului de închiriere. Neprezentarea declarației duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

#### **d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **20%** din punctajul total.

Ofertantul persoana fizică trebuie să facă dovada că este **medic** cu supraspecializare/competență/atestat de studii complementare de îngrijiri paliative, **asistent medical** absolvent al unui program de specializare îngrijiri paliative sau cu studii masterale în îngrijiri paliative sau al unui program de educație medicală continuă de îngrijiri paliative de 120 de ore de educație medicală continuă și experiența clinică în paliative de minim 3 ani de zile, **asistent social, psiholog, terapeut, cleric sau alt personal** cu diplomă de licență și studii masterale în îngrijiri paliative sau curs aprofundat de 60 de ore de educație medicală.

Ofertantul persoana juridică trebuie să facă dovada cu actul constitutiv și statutul, din care să rezulte că poate desfășura activități de îngrijiri paliative.

Neprezentarea dovezii duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

### **10.DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE**

- (1) Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate la pct.9.1.
- (2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari ofertantilor pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- (7) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile la pct.8.2-pct.8.8.
- (8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la pct.8.2-pct.8.8. In caz contrar, se aplica prevederile pct.8.24
- (9) Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (9) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.
- (12) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
- (13) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
- (14) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(15) Raportul prevazut la alin. (13) se depune la dosarul licitatiei.

(16) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile prevazute la pct.9.1. **Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.**

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

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

(19) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (12), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

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

Derogari (1)

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

(22) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- i) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- j) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

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

(24) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (23) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (23) 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.

**(26) Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin. (23).**

(27) In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

(28) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(29) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la pct.8.1-pct.8.18.

## **11. ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE**

(1) Prin exceptie de la prevederile pct.10, alin. (20), autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de inchiriere in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului

(2) In sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor transparenta, tratamentului egal, proportionalitatii, nediscriminarii si liberei concurentei;

b) comisia de evaluare se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conducă, la rândul lor, la incalcarea principiilor prevazute la lit. a).

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

## **12. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE**

12.1. Chiriasul are obligatia ca in termen de cel mult 5 de zile de la data semnării contractului de inchiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând garanție de buna executie, la nivelul contravalorii a 2 (doua) chirii, astfel cum a fost stabilita in urma licitatiei, conform art. 334, alin 5 din OUG 57/2019.

12.2. Neplata chiriei, precum si orice alta prevedere incalcata referitoare la neindeplinirea obligatiilor contractuale de catre titularul dreptului de inchiriere dau dreptul Comunei Valea

Danului la retinerea contravalorii acesteia din garantie de buna executie. Titularul dreptului de inchiriere este obligat sa reintreasca garantia de buna executie.

### **13. CONTRACTUL DE INCHIRIERE**

#### **13.1. Incheierea contractului**

- (1) Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

#### **13.2. Neincheierea contractului**

- (1) Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la pct. 10, alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.
- (2) Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul in termenul prevazut la alin.(1) atrage pierderea garantiei de participare la licitatie.
- (3) In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.
- (4) Daunele-interese prevazute la alin. (1) se stabilesc de catre Tribunalul Arges in a carui raza teritoriala se afla sediul autoritatii contractante, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.
- (5) In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.
- (6) In cazul in care, in situatia prevazuta la alin. (5), nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile alin. (3).

#### **13.3. Incetarea contractului**

Contract de inchiriere încetează în următoarele situații:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat
- b) – prin acordul partilor contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți

- c) – pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarului, astfel cum sunt prevăzute în contractul de închiriere, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale, în conformitate cu dispozițiile art. 1553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată.
- d) – prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere. **În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul chiriei pe un an de zile.**
- e) – prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locatar în următoarele situații:
- în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.
  - în cazul nerespectării destinației proprietății imobiliare închiriate, prin schimbarea destinației acesteia fără acordul locatarului.
  - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează proprietatea imobiliară închiriată altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.
  - în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni proprietății imobiliare închiriate sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acesteia sau întreaga proprietate imobiliară.
- în cazul în care locatarul aduce modificări clădirilor închiriate, fără acordul locatarului

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

## **14. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **14.1. Drepturile locatarului:**

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa proprietatea imobiliară care face obiectul contractului de închiriere.
- b) să solicite Comunei Valea Danului, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

### **14.2. Drepturile locatarului:**

- a) să inspecteze proprietatea imobiliară închiriată, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:
  - notificarea se va transmite în scris, prin orice mijloc de comunicare, cu cel mult 5 zile înainte de inspectarea proprietății imobiliare;

- b) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;
- c) să își dea acordul prealabil pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar in proprietatea imobiliara inchiriata. Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.
- d) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar și să confirme prin semnătură executarea acestora.
- e) sa beneficieze de garantia de buna executie constituita de titularul dreptului de inchiriere in situatiile prevazute la pct.12.2 din caietul de sarcini; in cazul neutilizarii garantiei de buna executie autoritatea contractanta este obligata sa restituie garantia la incetarea contractului;

#### **14.3.Obligațiile locatarului:**

- a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului contract;
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului de inchiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria in cuantumul si la termenele stabilite prin contract. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a bunurilor inchiriate precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.
- d) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile inchiriate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere;
- e) să restituie bunurile inchiriate, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- f) să plătească prima de asigurare a bunurilor imobile inchiriate.
- g) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
- h) sa constituie garantia de buna executie in cuantumul, in forma si in termenul prevazut in caietul de sarcini;
- k) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
- l) să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității pentru care au fost inchiriate bunurile
- m) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.
- n) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.
- o) să achite taxa pe teren si taxa pe cladiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare
- p) să respecte normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.

r) **sa solicite locatorului acordul prealabil pentru lucrarile adaugate si autonome efectuate asupra bunurilor inchiriate.** Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatorului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar. În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

#### **14.4. Obligațiile locatorului:**

- a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului;
- d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.
- e) să predea proprietatea imobiliară locatorului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal în termen de maxim de 30 de zile de la data constituirii garanției de buna executie prevăzută la pct.12.1. din caietul de sarcini
- f) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- g) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stănjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

## **15. DISPOZITII FINALE**

### **15.1. 1. Forța majoră**

1.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

1.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decăderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

1.3. Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a contractului de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

### **15.2. Clarificari privind documentatia de atribuire**

15.2.1. Orice clarificari cu privire la documentatia de atribuire vor fi solicitate autoritatii contractante cu cel puțin 5 zile înainte de data limita de depunere a ofertelor, urmand a fi solutionate in termen de 2 zile lucratoare de la data inregistrarii solicitarii de clarificare.

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

15.2.3. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

### **15.3. Radierea inchirierii**

15.3.1. In cazul in care in cartea funciara a fost notat contractul de inchiriere, radierea acestei notari se efectueaza in baza actului emis de Comuna Valea Danului prin care se comunica intervenirea rezilierii.

### **15.4. Soluționarea litigiilor**

15.4.1 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de inchiriere si acordarea de despăgubiri se solucioneaza pe cale amiabila, iar in caz contrar, litigiile se solucioneaza potrivit prevederilor legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, de catre instanta de judecata.

### **15.5. Clauze speciale**

**15.5.1.** – Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul contractului de închiriere.

**15.5.2.** – Prevederile contractului de inchiriere nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune in justitie numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

**15.5.3.** – Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, atrage plata unei penalități de 0,5 /% zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

**15.5.4.** Modificarea, adaptarea și completarea contractului de inchiriere se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

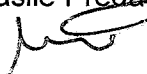
**15.5.5.** Contractul de inchiriere are ca anexe:

- documentația de atribuire,
- actele adiționale.
- procesul-verbal de predare primire a obiectului inchirierii
- schita proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp

Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

**15.5.6.** Contractul de inchiriere reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

PRIMAR,  
Vasile Preda



SECRETAR GENERAL,  
jr. Eugenia Titei



Formular F1

### CERERE

pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp

C a t r e  
Comuna Valea Danului, jud.Arges

#### *Persoană fizică*

Subsemnatul/Subsemnata, .....(numele, prenumele, inițiala tatălui), domiciliat/domiciliată în satul..... comuna....., județul ..... nr. ...., codul poștal ....., nr. telefon: ....., nr. fax: ....., adresa e-mail ....., posesor/posesoare al/a BI/CI seria ..... nr. ...., CNP.....

#### *Persoană juridică*

.....(denumirea solicitantului), cu sediul în localitatea .....(satul, comuna) nr. ...., județul ....., înregistrat la Registrul comerțului cu nr. ...., cod unic de înregistrare ...../Registrul asociațiilor și fundațiilor cu nr. ...., după caz, reprezentat prin ....., în calitate de reprezentant legal, posesor al BI/CI seria ..... nr. ...., CNP ....., solicit inchi rierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, aflata în administrarea consiliului local al comunei Valea Danului pentru o perioada de **10 ani** de la data semnarii contractului de inchiriere.

Anexez următoarele documente:

Solicitant,

.....  
(numele și prenumele în clar, semnătura)

Formular F2

### OFERTA FINANCIARA

pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mpsi terenul in suprafata de 2259 mp

C a t r e  
Comuna Valea Danului, jud.Arges

#### *Persoană fizică*

Subsemnatul/Subsemnata, .....(numele, prenumele, inițiala tatălui), domiciliat/domiciliată în satul..... comuna....., județul ..... nr. ...., codul poștal ..... nr. telefon: ....., nr. fax: ....., adresa e-mail ....., posesor/posesoare al/a BI/CI seria ..... nr. ...., CNP .....

#### *Persoană juridică*

.....(denumirea solicitantului), cu sediul în localitatea .....(satul, comuna) nr. ...., județul ....., înregistrat la Registrul comerțului cu nr. ...., cod unic de înregistrare ...../Registrul asociațiilor și fundațiilor cu nr. ...., după caz, reprezentat prin ....., în calitate de reprezentant legal, posesor al BI/CI seria ..... nr. ...., CNP .....,  
inchiriez proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp ,aflata în administrarea Consiliului local al comunei Valea Danului pentru suma de \_\_\_\_\_ euro/mp., respectiv \_\_\_\_\_ euro/luna .

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă 60 de zile conform celor precizate în documentația de închiriere și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Anexam următoarele documente:

Solicitant,

.....  
(numele și prenumele în clar, semnătura)

F3

Comuna VALEA DANULUI  
Județul ARGES

Nr. .... /data .....

### CONTRACT-CADRU

de închiriere pentru proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp

Încheiat astăzi .....2021

#### I. Părțile contractante

1. Între COMUNA VALEA DANULUI, judetul Arges, Tel./fax. 0248 724458, C.U.I. 4122035, cont deschis la Trezoreria Curtea de Arges, reprezentat legal prin primar Preda Vasile, în calitate de locatar, și:

2. ...., cu sediul/domiciliul în localitatea  
....., str. .... nr..... județul ....., având CNP/CUI  
....., contul nr. ...., deschis la ....., telefon  
....., fax ....., reprezentată prin.....  
....., cu funcția de ....., în calitate de locatar,  
la data de .....2021, la sediul locatorului COMUNA VALEA DANULUI  
în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor OUG nr.57/2019 privind codul  
administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local  
al Comunei Valea Danului de aprobare a închirierii nr. .... din ....., s-a încheiat  
prezentul contract de închiriere.

#### II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp in care a functionat „Centrul de ingrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Arges, aflat în domeniul public al comunei Valea Danului, jud. Arges, pentru infiintarea **unei unitati sanitare cu paturi de tip hospice pentru ingrijiri paliative**, proprietate imobiliara identificata în schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii grantiei (garantie de buna executie a contractului), proces-verbal care devine anexă la contract..

3. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, locatarul este obligat să restituie bunurile prevăzute la pct. 1, în deplină proprietate, libere de orice sarcină, cel puțin în starea în care se găsesc la momentul închirierii.

### **III. Durata contractului**

1. Durata închirierii este de **10 ani**, începând cu data semnării prezentului contract.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru perioade succesive, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar și altele asemenea.

### **IV. Prețul închirierii**

1. Prețul închirierii este de \_\_\_\_\_ euro/mp., respectiv \_\_\_\_\_ euro/luna .

**Pretul inchirierii se va plati in moneda nationala (Lei) la cursul valutar al euro comunicat de BNR la data platii chiriei.**

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Valea Danului deschis la Trezoreria Curtea de Arges sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face lunar până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă.

4. Chiria lunară se datorează începând cu data procesului-verbal de predare-primire a proprietății imobiliare.

5. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,5 % zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

6. Chiria obținută din închirierea proprietății imobiliare va reprezenta venit la bugetul local.

### **V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

#### **1. Drepturile locatarului:**

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa proprietatea imobiliară care face obiectul contractului de închiriere.
- b) să solicite Comunei Valea Danului, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

#### **2. Drepturile locatorului:**

- a) să inspecteze proprietatea imobiliară închiriată, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:
  - notificarea se va transmite în scris, prin orice mijloc de comunicare, cu cel mult 5 zile înainte de inspectarea proprietății imobiliare;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să își dea acordul prealabil pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar în proprietatea imobiliară închiriată. Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

- d) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar și să confirme prin semnătură executarea acestora.
- e) să beneficieze de garanția de buna executie constituită de titularul dreptului de închiriere în situațiile prevăzute la pct.12.2 din caietul de sarcini; în cazul neutilizării garanției de buna executie autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

### **3. Obligațiile locatarului:**

- a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului contract;
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria în cuantum și la termenele stabilite prin contract. Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a bunurilor închiriate precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.
- d) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile închiriate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere;
- e) să restituie bunurile închiriate, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- f) să plătească prima de asigurare a bunurilor imobile închiriate.
- g) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- h) să constituie garanția de buna executie în cuantum, în formă și în termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- k) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- l) să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității pentru care au fost închiriate bunurile
- m) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.
- n) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.
- o) să achite taxa pe teren și taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare
- p) să respecte normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.
- r) să solicite locatarului acordul prealabil pentru lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunurilor închiriate. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatarului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar. În

cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție

#### **4. Obligațiile locatorului:**

- a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.
- e) să predea proprietatea imobiliară locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal în termen de maxim de 30 de zile de la data constituirii garanției de buna executie prevăzută la pct. 12.1. din caietul de sarcini
- f) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- g) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stănjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

## **VI. INCETAREA CONTRACTULUI**

Contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat
- b) – prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți
- c) – pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarului, astfel cum sunt prevăzute în contractul de închiriere, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale, în conformitate cu dispozițiile art. 1553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată.
- d) – prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul chiriei pe un an de zile
- e) – prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
  - în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.

- în cazul nerespectării destinației proprietății imobiliare închiriate , prin schimbarea destinației acesteia fără acordul locatarului.
- dacă locatarul nu exploatează sau exploatează proprietatea imobiliară închiriată altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.
- în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni proprietății imobiliare închiriate sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acesteia sau întregă proprietate imobiliară.
- în cazul în care locatarul aduce modificări clădirilor închiriate, fără acordul locatarului

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract

## **VII. LITIGII**

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.
2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.
3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

## **VIII. NOTIFICĂRI**

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.
2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.
3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată.
4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **IX. DISPOZITII FINALE**

### **1. Forța majoră**

- 1.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza contractului de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
- 1.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau

despăgubiri. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decăderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

1.3. Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a contractului de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

2. Presentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

3. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

4. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

5. Presentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

6. Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

7. Contractul de închiriere are ca anexe:

- documentația de atribuire,
- actele adiționale.
- procesul-verbal de predare primire a obiectului închirierii
- schița proprietății imobiliare formate din clădirea în suprafața construită de 421 mp, clădirea pentru centrala termică în suprafața construită de 19,25 mp și terenul în suprafața de 2259 mp în care a funcționat „Centrul de îngrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, județul Arges.

8. Prevederile caietului de sarcini care sunt obligatorii pentru părțile contractante

9. Presentul contract de închiriere se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

10. Presentul contract a fost încheiat astăzi \_\_\_\_\_ la Primăria comunei Valea Danului într-un număr de 3 exemplare, din care, un exemplar pentru locator, un exemplar pentru locatar și un exemplar pentru arhivare la sediul locatorului.

LOCATOR

LOCATAR

Primar: dl ..... SS .....

Prevederile prezentului contract-cadru constituie condiții minime obligatorii care trebuie respectate la încheierea contractului, acesta putând fi completat în funcție de situația de fapt.

*Nota: Prin participarea la licitație, ofertantul confirmă că și-a însușit clauzele minime prevăzute în prezentul contract de închiriere și este de acord cu ele.*

F.4.

### PROCESUL-VERBAL

privind rezultatele evaluării documentelor din plicul exterior al ofertelor depuse pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp

întocmit in data de \_\_\_\_\_, de Comisia de evaluare numita prin H.C.L.nr.....a Consiliului Local al comunei Valea Danului, compusa din :

- 1. - Președinte
- 2. ' - Membru
- 3. -Membru
- 4. - Membru
  
- 5. - Secretarul comisiei de evaluare

a procedat astazi \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la evaluarea documentelor depuse de Ofertanti in plicurile exterioare pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp

In urma publicării anunțului pentru desfasurarea licitației, pana la data limita de depunere a ofertelor, stabilita in anunțul pentru desfasurarea licitației, si anume \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp aflata in domeniul public al comunei Valea Danului, judetul Arges, au depus oferte următorii ofertanti:

Nr. Crt.	Ofertant	Nr. si data inregistrarii ofertei	Ora inregistrarii ofertei
1			
2.			
3.			
4.			

După deschiderea plicurilor exterioare si verificarea indeplinirii condițiilor din documentația de atribuire si a documentelor depuse, comisia de evaluare constata următoarele :

I. Participantii admiși, care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate si cerințele documentației de atribuire, inclusiv care prezintă taxa de participare, dovada achizitionarii caietului de sarcini si garanția de participare in forma, quantumul si perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire, sunt următorii:

Nr. Crt.	Ofertant	Sediul social/domiciliul	Nr. oferte depuse
1.			
2.			
3.			
4.			

II. Participantii declarați respinși sunt următorii:

Nr. Crt.	Ofertant	Sediul social/domiciliul	Motivul respingerii ofertei
1.			
2.			
3.			
4.			

Prezentul Proces-verbal a fost intocmit astazi, \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, cu prilejul evaluării conținutului plicurilor exterioare depuse pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, in \_\_\_\_\_exemplare.

1. - Președinte
  - 2. - Membru
  - 3. -Membru
  - 4. - Membru
  - 5. - Secretarul comisiei de evaluare

Participantii (după caz):

- 1. Participant
- 2. Participant;
- 3. Participant
- 4. Participant

F.5.

PROCES - VERBAL

AL

LICITAȚIEI PUBLICE

pentru

închirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp

încheiat astazi \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul autoritatii contractante

Comisia de evaluare numita prin H.C.L.nr...../.....a Consiliului Local al comunei Valea Danului compusa din :

- 1. - Președinte
- 2. - Membru
- 3. - Membru
- 4. - Membru
  
- 5. - Secretarul comisiei de evaluare

a procedat astazi \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la evaluarea ofertelor depuse in **plicurile interioare** pentru inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp .

In urma analizei ofertelor depuse, au fost declarata admisa următoarea oferta :

Nr. Crt.	Ofertant	Sediul social/domiciliul	1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:	Punctaj obtinut
----------	----------	--------------------------	--	-----------------

			a) cel mai mare nivel al chiriei - pondere 40% ;	
			b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor - pondere - 30% ;	
			c) protectia mediului inconjurator pondere-10% ;	
			d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat pondere – 20 %	
1				
			<b>Total punctaj obtinut</b>	

II. Participantii declarați respinși in ordinea descrescatoare a punctajului obtinut sunt următorii:

Nr. Crt.	Ofertant	Sediul social/domiciliul	1 Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:	Punctaj obtinut
			a) cel mai mare nivel al chiriei - pondere 40% ;	
			b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor - pondere - 30% ;	
			c) protectia mediului inconjurator pondere-10% ;	
			d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat pondere – 20 %	
1				
			<b>Total punctaj obtinut</b>	

Ofertantul declarat câștigător, care a obtinut cel mai mare procentaj, cu care se va incheia contractul de inchiriere a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in

suprafata de 2259 mp este:- \_\_\_\_\_ reprezentata  
de dl. \_\_\_\_\_ - in calitate de....., cu o chirie de  
\_\_\_\_\_ euro/mp., respectiv \_\_\_\_\_ euro/luna.  
Pe locurile urmatoare s-au clasat urmatoorii ofertanti:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Modalitatea de calcul a procentajului:**

Punctajul se calculează astfel:

**Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:**

**a) cel mai mare nivel al chiriei**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **40%** din punctajul total  
Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului (Formularul F2), care  
reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

1) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.

2) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, punctajul se  
calculează astfel :

$$C(n) = (N n / N n \text{ max.}) \times 40 \text{ pct.}$$

C(n) – punctaj nivel al chiriei

N n – nivelul chiriei ofertate de fiecare ofertant

N n max. – Nivelul maxim al chiriei ofertat

**b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **30 %** din punctajul total.

Capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (**dar nu  
mai puțin de valoarea menționată mai jos**).

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că va avea acces la disponibilități bănești, resurse  
reale negrevate de datorii sau linii de credit mai mari decât valoarea a 4 chirii minime  
prevazute la pct.5.1, dovada se va prezenta in euro sau in lei la cursul valutar BNR din data  
de 4 ianuarie 2021, respectiv de 4,8691 lei/euro.

Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentat în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;
- posibilitatea disponibilizării sumei respective, în cazul atribuirii contractului, pentru cheltuieli necesare realizării contractului

Punctajul se calculează astfel:

1) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.

2) Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât cel mai mare nivel oferat, punctajul se calculează astfel:

$$C(n) = (N_n / N_{n \text{ max.}}) \times 30 \text{ pct.}$$

C(n) – punctaj capacitate economic-financiara

N<sub>n</sub> – nivelul disponibilitati banesti oferate de fiecare ofertant

N<sub>n max.</sub> – Nivelul maxim al disponibilitati banesti oferate

#### c) protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **10 %** din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada cu declarație pe propria răspundere prevăzută la pct. 8.7.9 sau 8.8.13, după caz, ca va respecta măsurilor de protecția mediului, în conformitate cu legislația în vigoare pe toată perioada îndeplinirii contractului de închiriere. Neprezentarea declarației duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

#### d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **20%** din punctajul total.

**Ofertantul persoana fizică** - dovada ca este **medic** cu supraspecializare/competență/ atestat de studii complementare de îngrijiri paliative, **asistent medical** absolvent al unui program de specializare îngrijiri paliative sau cu studii masterale în îngrijiri paliative sau al unui program de educație medicală continuă de îngrijiri paliative de 120 de ore de educație medicală continuă și experiența clinică în paliative de minim 3 ani de zile, **asistent social, psiholog, terapeut, cleric sau alt personal** cu diplomă de licență și studii masterale în îngrijiri paliative sau curs aprofundat de 60 de ore de educație medicală. = 20 pct.

**Ofertantul persoana juridică** - dovada cu actul constitutiv și statutul, din care să rezulte că poate desfășura activități de îngrijiri paliative. = 20 pct.

Neprezentarea dovezii duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu

Președintele comisiei de evaluare declara închisa licitația.

Drept care am încheiat astăzi, \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ prezentul proces - verbal  
\_\_\_\_\_ exemplare.

**MEMBRII COMISIEI DE EVALUARE :**

- Președinte
- Membru
- Membru
- Membru
- Secretarul comisiei de evaluare

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### LICITAȚIE PUBLICĂ

în vederea atribuirii contractului de închiriere a proprietatii imobiliare formate din cladirea în suprafața construită de 421 mp, cladirea pentru centrala termică în suprafața construită de 19,25 mp și terenul în suprafața de 2259 mp

#### A. INTRODUCERE

##### A.1. Informații privind autoritatea contractantă organizatoare a licitației

COMUNA VALEA DANULUI, persoană juridică de drept public, titulară a codului de înregistrare fiscală nr. 4122035 cu sediul în comuna Valea Danului, satul Valea Danului, nr. 496, județul Argeș, tel/fax: 0248.724458/; e-mail: primarie@valeadanului.cjarges.ro; site-ul: [www.valeadanului.ro](http://www.valeadanului.ro)

##### A.2. Identificarea Proprietatii imobiliare care urmează să fie închiriată

Proprietatea imobiliară formată din cladirea în suprafața construită de 421 mp, cladirea pentru centrala termică în suprafața construită de 19,25 mp și terenul în suprafața de 2259 mp se află în locația în care a funcționat „Centrul de îngrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, județul Argeș.

Cladirea în suprafața construită de 421 mp are suprafața utilă totală de 509,05 mp, este construită din zidărie GVP 290 x 140 x 138 cm cu pereți exterior de 30 cm. Înălțimea utilă la nivel parter este de 3,20 m iar la nivel subsol de 2,5 m și este formată din:

#### I. PARTER

- dormitor fete – 30 mp
- dormitor baieti – 32,5 mp
- sala recreere – 27,71 mp
- depozit lenjerie murdara – 3,10 mp
- depozit lenjerie curata 2,95 mp
- depozit materiale didactice și jucării – 7,12 mp
- cancelarie - 15 mp
- sala de clasa - 42,5 mp
- cabinet medical - 20,18 mp
- grup sanitar profesori - 8,24 mp
- depozit materiale curatenie - 4,71 mp
- hol + scari – 113 mp
- grup sanitar baieti – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar baieti – 7,46 mp
- grup sanitar fete – 9,63 mp
- sala dusuri – 10,36 mp
- hol grup sanitar fete – 7,46 mp

#### II. SUBSOL

- depozit carne – 2,62 mp.
- depozit legume – 7,33 mp
- depozit lactate – 2,62 mp
- hol depozit – 8,19 mp
- vestiar personal bucatarie - 6,89 mp

- bucatarie – 19,13 mp
- oficiu distribuire mancare preparata – 1,5 mp
- oficiu retur vesela – 1,50 mp
- spalatorie vesela – 4,35 mp
- depozit vesela – 3,59 mp
- sala de mese – 30,85 mp
- hol + scari – 28,53 mp

Cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si suprafata utila de 15 mp, este construita din zidarie GVP 290 x 140 x138 cm cu pereti exterior de 30 cm. Inaltimea utila a constructiei este de 2,70 m.

Terenul in suprafata de 2259 mp aferent „Centrului de ingrijire copii” din Comuna Valea Danului, Sat Vernesti, judetul Argesare urmatoarele vecinatati:

N- teren proprietatea comunei Valea Danului

S – DJ 703 H

E - teren proprietatea comunei Valea Danului

V- teren proprietatea comunei Valea Danului

### A.3. Scopul aplicării procedurii

Proprietatea imobiliara formata din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, se inchiriaza **in scopul infiintarii unei unitati sanitare cu paturi de tip hospice pentru ingrijiri paliative.**

### A.4. Legislație aplicabilă

- OUG nr.57/2019 privind codul administrativ
- art. 136 alin. (4) din Constituție;
- art.861, alin.(3), art.1777- art.1823 din Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.253/2018 este prima reglementare oficială unitară a modului de organizare a îngrijirilor paliative în România.

### A.5. Nivelul minim al chiriei

1. Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleaca la licitatie este de **1,33 euro/mp.**, respectiv **696,92 euro/luna** si a fost stabilit conform raportului de evaluare intocmit de S.C. Incorso Consult S.R.L. C.U.I. 19242870 prin Bala Florin Cristian – evaluator autorizat EPI si EBM , membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 18502

2. Valoarea mai sus mentionata reprezinta pretul minim al inchirierii, pret de pornire la licitatie *sub nivelul caruia nici o oferta nu va putea fi acceptata*

### A.6 . Durata contractului

1. Pentru punerea în valoare a proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp, aflata în domeniul public al comunei Valea Danului , durata contractului de inchiriere este de **10 ani**, începând cu data semnării contractului de inchiriere .

2. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul partilor, pentru perioade succesive, cel mult egale cu durata initiala de inchiriere , ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar și altele asemenea.

3. Prelungirea contractului de inchiriere se face prin act aditional aprobat de Consiliul Local al comunei Valea Danului.

### A.7. Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

**a) cel mai mare nivel al chiriei**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **40%** din punctajul total  
Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului (Formularul F2), care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

- 1) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.
- 2) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, punctajul se calculează astfel :

$$C(n) = (N n / N n \text{ max.}) \times 40 \text{ pct.}$$

C(n) – punctaj nivel al chiriei

N n – nivelul chiriei ofertate de fiecare ofertant

N n max. – Nivelul maxim al chiriei ofertat

**b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **30 %** din punctajul total.

Capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (**dar nu mai puțin de valoarea menționată mai jos**).

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit mai mari decât valoarea a 4 chirii minime prevazute la pct.5.1, dovada se va prezenta în euro sau în lei la cursul valutar BNR din data de 4 ianuarie 2021, respectiv de 4,8691 lei/euro.

Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentat în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

- posibilitatea disponibilizării sumei respective, în cazul atribuirii contractului, pentru cheltuieli necesare realizării contractului

Punctajul se calculează astfel:

- 1) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.

- 2) Pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:

$$C(n) = (N n / N n \text{ max.}) \times 30 \text{ pct.}$$

C(n) – punctaj capacitate economic-financiară

N n – nivelul disponibilitati banesti ofertate de fiecare ofertant

N n max. – Nivelul maxim al disponibilitati banesti ofertate

**c) protecția mediului înconjurător;**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **10 %** din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada cu declarație pe propria răspundere prevăzută la pct. 8.7.9 sau 8.8.13, după caz, ca va respecta măsurile de protecția mediului, în conformitate cu legislația în vigoare pe toată perioada îndeplinirii contractului de închiriere. Neprezentarea declarației duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

**d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **20%** din punctajul total.

Ofertantul persoană fizică trebuie să facă dovada că este **medic** cu supraspecializare/competență/atestat de studii complementare de îngrijiri paliative, **asistent medical** absolvent al unui program de specializare îngrijiri paliative sau cu studii masterale în îngrijiri paliative sau al unui program de educație medicală continuă de îngrijiri paliative de 120 de ore de educație medicală continuă și experiența clinică în paliativ de minim 3 ani de zile, **asistent social, psiholog, terapeut, cleric sau alt personal** cu diplomă de licență și studii masterale în îngrijiri paliative sau curs aprofundat de 60 de ore de educație medicală.

Ofertantul persoană juridică trebuie să facă dovada cu actul constitutiv și statutul, din care să rezulte că poate desfășura activități de îngrijiri paliative.

Neprezentarea dovezii duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

**B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR**

**Documentele ofertei:**

1. Documente de Calificare – se vor depune în plicul exterior
2. Propunere Financiară – se va depune în plicul interior

Nr. crt.	1. Documente de calificare	Pentru Persoanele juridice	Pentru Persoanele fizice	Forma în care se depune documentul
01.	Cerere formulată de către ofertant, prin care solicită închirierea proprietății imobiliare formate din clădirea în suprafața construită de 421 mp, clădirea pentru centrala termică în suprafața construită de 19,25 mp și terenul în suprafața de 2259 mp, semnată de ofertant, fără îngroșări, stersături sau modificări. În cerere se vor specifica: datele de identificare ale ofertantului, reprezentantul legal al ofertantului, precum și documentele de calificare depuse - Formular F .1	x	x	original
02.	Acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitație și a c/val. caietului de sarcini – chitanța sau ordin de plată	x	x	în original sau copie legalizată
03.	Dovada plății garanției pentru participare la licitație în suma de 500 lei	x	x	în original sau copie legalizată
04.	Certificatul de înregistrare emis de Oficiul Registrului	x		copie

	Comertului sau certificatul de inregistrare in Registrul asociatiilor si fundatiilor eliberat de grefa judecatoriei la care este inregistrata asociatia , dupa caz.			legalizata
05.	dovada sediului social al persoanei juridice	x		copie legalizata
06.	Actul constitutiv si statutul, din care sa rezulte ca poate desfasura activitati de ingrijiri paliative	x		copie legalizata
07.	Declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca nu se afla in insolventa, faliment sau lichidare. Starea de insolventa, faliment sau lichidare atrage dupa sine descalificarea ofertantului.	x	x	original sau copie legalizata
08.	declaratie pe propria raspundere a ofertantului,ca are acceptul membrilor forme asociative pentru prelucrare a datelor cu caracter personal ale acestora	x		in original sau copie legalizata
09.	certificat constatator privind plata obligatiilor catre bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu are datorii catre Bugetul general consolidat valabil la data depunerii cererii de inchiriere	x	x	in original sau copie legalizata
10.	certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local al comunei Valea Danului eliberat de catre compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Valea Danului din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante la bugetul local , valabil la data deschiderii ofertelor	x	x	in original sau copie legalizata.
11.	declaratie pe proprie raspundere , <i>autentificata la notar</i> , data de reprezentantii persoanei juridice , ca au primit mandat de reprezentare din parte membrilor forme asociative pentru participarea la licitatie	x		in original
12.	Contractul cadru insusit, semnat si stampilat pe fiecare pagina – Formularul F3 .	x	x	in original
13.	Declaratie pe propria raspundere privind respectarea masurilor de protectia mediului, protectia muncii si PSI in conformitate cu legislatia in vigoare pe toata perioada indeplinirii contractului de inchiriere	x	x	in original
14.	cartea de identitate/ buletinul de identitate, valabile la data depunerii cererii de inchiriere		x	copie legalizata
15.	Declaratie pe propria raspundere privind acceptul de prelucrare a datelor cu caracter personal ale ofertantului		x	in original
16.	Dovada ca este <b>medic</b> cu supraspecializare/competență/atestat de studii complementare de îngrijiri paliative, <b>asistent medical</b> absolvent al unui program de specializare îngrijiri paliative sau cu studii masterale în îngrijiri paliative sau al unui program de educație medicală continuă de îngrijiri paliative de 120 de ore de educație medicală		x	copie legalizata

	<p>continuă și experiența clinică în paliative de minim 3 ani de zile, <b>asistent social, psiholog, terapeut, cleric sau alt personal</b> cu diplomă de licență și studii masterale în îngrijiri paliative sau curs aprofundat de 60 de ore de educație medicală</p>			
--	---	--	--	--

Documentele de calificare se depun într-un plic exterior sigilat (sa nu prezinte urme de resigilare), dupa depunere neexistand posibilitatea de a aduce completari sau modificari la documentele depuse in plic.

In plicul exterior se depun toate documentele solicitate prin caiet de sarcini. Lipsa a cel puțin unui document din cele mentionate in caietul de sarcini la pct.8.7 sau pct.8.8, dupa caz sau depunerea lor in alta forma decat cea solicitata prin caiet de sarcini, va atrage dupa sine *descalificarea ofertantului*.

Documentele de calificare se redacteaza in limba romana.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta, respectiv "Inchirierea proprietatii imobiliare formate din cladirea in suprafata construita de 421 mp, cladirea pentru centrala termica in suprafata construita de 19,25 mp si terenul in suprafata de 2259 mp."

## 2. Propunerea Financiară

Propunerea financiară va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini (model atașat în secțiunea Formulare – Formular F.2.).

Propunerea financiara se introduce in **plicul interior** pe care se inscrie denumirea ofertantului precum si sediul social/domiciliul acestuia . ***Plicul interior trebuie sa fie sigilat. Plicul interior se introduce in plicul exterior.***

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile

## C. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Drepturile și îndatoririle părților, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de închiriere respectand dispozițiile Codului Civil in materie de contracte si O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ
2. Cheltuielile privind înscrierea drepturilor în evidențele Biroului de Carte Funciara vor fi suportate de locatar.
3. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevazut la pct.10, alin. (26) din caietul de sarcini, poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.
4. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul in termenul prevazut la lit. C, pct.3 atrage pierderea garantiei de participare la licitatie.

## D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

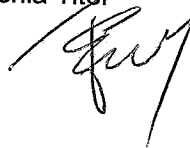
1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului Arges în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

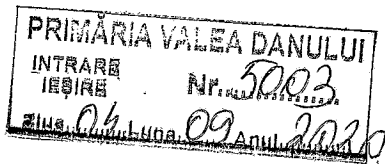
## E. CLARIFICARI PRIVIND DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

1. Orice clarificari cu privire la documentatia de atribuire vor fi solicitate autoritatii contractante cu cel putin 5 zile inainte de data limita de depunere a ofertelor, urmand a fi solutionate in termen de 2 zile lucratoare de la data inregistrarii solicitarii de clarificare.

**PRIMAR,**  
Vasile Preda

**SECRETAR GENERAL,**  
jr. Eugenia Titei





NR 204/02.09.2020

*Contabilitate*  
*[Signature]*

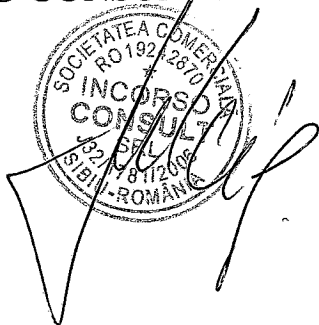
**PROCES VERBAL**  
Încheiat astăzi 02.09.2020

**S.C. Incorso Consult SRL** reprezentată legal prin Cosma Radu, administrator, pe de o parte și **Primăria Comunei Valea Danului**, reprezentată legal prin Preda Vasile, primar, pe de altă parte.

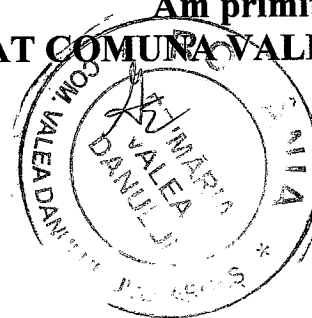
Prin prezentul proces verbal se adevărește faptul că SC INCORSO CONSULT SRL a predat către UAT COMUNA VALEA DANULUI, raportul de evaluare refacut, conform solicitărilor primite din partea primăriei, care a făcut obiectul contractului nr. 1042/8183/13.12.2019.

Beneficiarul atestă prin semnarea prezentului înscris că obligațiile contractuale ale prestatorului au fost îndeplinite întocmai.

**Am predat,**  
**SC INCORSO CONSULT SRL**



**Am primit,**  
**UAT COMUNA VALEA DANULUI**



Fiind pe deplin conștienți de faptul că informațiile personale vă aparțin, facem tot posibilul să le stocăm în siguranță și să le prelucrăm cu atenție. Nu oferim informații unor părți terțe fără a vă informa.

Utilizăm datele numai în scopurile descrise la momentul colectării sau în noi scopuri compatibile cu cele inițiale. În toate cazurile, scopurile noastre sunt compatibile cu legislația aplicabilă pe teritoriul României.

# **RAPORT DE EVALUARE**

**in vederea stabilirii chiriei de piata a proprietatii imobiliare  
„Centru de ingrijire copii” si a terenului aferent acesteia  
situata in Satul Vernesti, Comuna Valea Danului, Jud. Arges**



# **RAPORT DE EVALUARE**



**in vederea stabilirii chiriei de piata a proprietatii imobiliare  
„Centru de ingrijire copii” si a terenului aferent acesteia  
situata in Satul Vernesti, Comuna Valea Danului, Jud. Arges**

**Comuna Valea Danului**

**Judetul Arges**

## Capitolul I – Introducere

### Sinteza raportului

Pornind de la Contractul de servicii nr. 1042/ 8183/ 13.12.2019, încheiat între S.C. INCORSO CONSULT S.R.L. și UAT Comuna Valea Danului, referitoare la prestarea serviciului de evaluare în vederea stabilirii chiriei de piață, vă comunic următoarele:

- utilizatorul prezentului raport de evaluare este Comuna Valea Danului;
- stabilirea chiriei de piață
- tipul valorii este chiria de piață
- data evaluării este 29.11.2019
- perioada inspecției este 29.11.2019
- perioada de redactare a raportului de evaluare este 29.11.2019-04.02.2020
- obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra activelor fixe - construcție și teren aferent (evaluate în scopul determinării chiriei de piață), din proprietatea Comunei Valea Danului;
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018;
- în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, ANEVAR, adoptate de Conferința Națională

În urma aplicării abordărilor relevante activelor supuse evaluării, descrise în prezentul raport de evaluare și a analizei rezultatelor și concluziei asupra valorii, s-a stabilit valoarea chiriei de piață a construcției și a terenului aferent, din proprietatea Comunei Valea Danului, ca fiind de:

Nr. crt.	Amplasament	Localizare	Su (mp)	Su inchiriatibil (mp)	Chiria de piață (eur/ani)	Chiria de piață (eur/ani)	Chiria de piață (eur/ani)
1	Centru de îngrijire copii și teren aferent	Vernesti, Comuna Valea Danului, Jrd. Argeș	524	524	1,33	694,89	3.321

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- **includ valoarea drepturilor asupra terenului;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

**Bala Florin Cristian**

**evaluador autorizat EPI și EBM**

**Membru titular ANEVAR**



## **Cuprinsul raportului**

Capitolul I – Introducere.....	3
Sinteza raportului .....	3
Certificarea evaluatorului.....	5
Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii .....	6
Capitolul III – Prezentarea datelor .....	11
Capitolul IV – Analiza pietei imobiliare specifice .....	18
Capitolul V – Evaluarea proprietatii.....	39
Capitolul VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	43
ANEXE.....	44
Fotografii.....	44
Documente .....	45
Date de piata .....	47

## Certificarea evaluatorului

Subscrisa S.C. Incurso Consult S.R.L. - CUI 19242870, Nr.ordine la Reg. Comertului: J32/1781/2006, cu sediul in Sibiu, str. Vasile Milea, bl. 10A, ap. 12 - prin evaluator desemnat pentru intocmirea raportului, evaluator autorizat EPI si EBM Bala Florin Cristian, Membru Titular ANEVAR, nr. legitimație: 18.502, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la activele care fac obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția activelor supuse evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.

**Bala Florin Cristian**

**evaluator autorizat EPI si EBM**

**Membru titular ANEVAR**



## Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii

### Identificarea evaluatorului si competenta evaluatorului

#### Identitatea evaluatorului:

S.C. Incorso Consult S.R.L.

CUI 19242870, Nr.ordine la Reg. Comertului: J32/1781/2006,

cu sediul in Sibiu, str. Vasile Milea, bl. 10A, ap.12

Prin Bala Florin Cristian evaluator desemnat pentru intocmirea raportului

Evaluator autorizat EPI si EBM,

Membru Titular ANEVAR, nr.legitimatie: 18502

#### Competenta evaluatorului:

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;

Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;

Evaluatorul este competent să efectueze evaluarea.

Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **Comunei Valea Danului– identificata prin CIF 4120035, in calitate de client si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul lucrării.

### Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii chiriei de piata în vederea inchirierii.

### Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.

#### Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară – “Centru de îngrijire copii” si teren intravilan aferent, situată în Vernesti, Comuna Valea Danului, Jud Arges, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Clădire – “Centru de îngrijire copii”	Suprafata utila inchiriabila de aprox 509 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Cladire – centrala termica	Suprafata utila inchiriabila de aprox 15 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Teren	Suprafata de 2259 mp situate in intravilan	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)

### Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, respectând și prevederile 630 – Evaluarea bunurilor imobile, tipul de valoare adecvat este „chiria de piață”, definita astfel se SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare”:

**Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.**

### Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Opinia finala a evaluării este prezentata în LEI si EURO, monede utilizate in majoritatea tranzactiilor imobiliare.

Modalitatea de plata considerata este cash sau echivalent de cash la data evaluarii, avand conditii de finantare normale.

### Data evaluarii

**Data evaluării: 29.11.2019**

**Perioada inspecției: 29.11.2019**

**Perioada de redactare a raportului de evaluare este 29.11.2019-04.02.2020**

**Cursul valutar valabil la data evaluarii este 4.7798**

## **Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii**

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, documentele care atesta drepturile de proprietate ale bunurilor imobile evaluate, schitele/releveul imobilului, planurile de amplasament, autorizatiile de construire, autorizatiile de luare in folosinta, memoriu tehnic, etc.

## **Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea**

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

1. Documente puse la dispozitie de catre client:
  - Lista de inventar
  - Listele actualizate privind situatia bunurilor din patrimoniu
  
2. Alte informații consultate:
  - Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
  - Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile, dezvoltatori locali, etc.

## **Ipoteze si ipoteze speciale**

### **Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispozitie de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea activelor evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa

ceva.

- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află activele și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Suprafețe utilizate în cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către proprietar, orice modificare a acestora implica anularea rezultatelor, necesitând refacerea lucrării.

#### **Ipoteze speciale:**

- Nu sunt.

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității 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 la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

### **Declararea conformității evaluării cu SEV**

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2018”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

### **Descrierea raportului**

Raportul se va transmite în format letric și electronic.

Raportul cuprinde o introducere, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a datelor activelor evaluate, o analiză a pieței imobiliare, analiză a celei mai bune utilizări, un capitol cu evaluarea proprietății și un ultim capitol cu analiza rezultatelor și concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, comparabile extrase din analiza pieței, imagini ale proprietății și localizare.



## Capitolul III – Prezentarea datelor

# ROMÂNIA

România este un stat situat în sud-estul Europei Centrale, pe cursul inferior al Dunării, la nord de peninsula Balcanică și la țărmul nord-vestic al Mării Negre. Pe teritoriul ei este situată aproape toată suprafața Deltei Dunării și partea sudică și centrală a Munților Carpați. Se învecinează cu Bulgaria la sud, Serbia la sud-vest, Ungaria la nord-vest, Ucraina la nord și est și Republica Moldova la est, iar țărmul Mării Negre se găsește la sud-est.

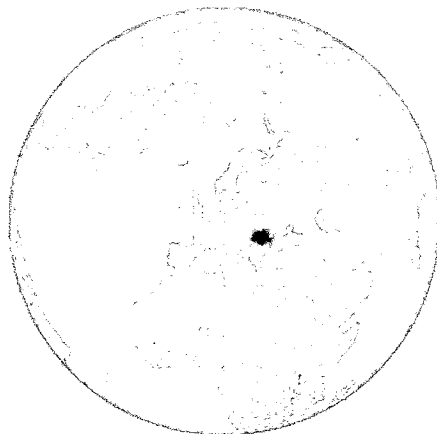
Suprafața totală a țării este de 238.397 km<sup>2</sup>.

Cel mai înalt punct al țării este Vârful Moldoveanu (2.544 m), iar cel mai jos punct este Marea Neagră (0 m). Cel mai mare oraș al României este București, care totodată este și capitala țării.

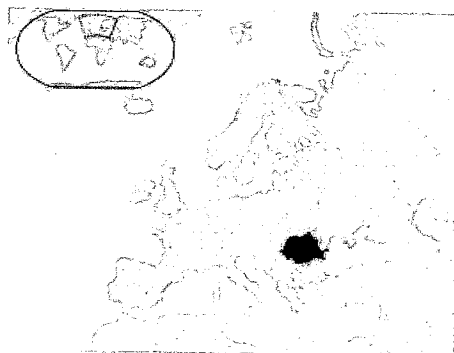
Vecinii țării sunt: Ucraina, Ungaria, Serbia, Bulgaria și Republica Moldova.

România are o cultură unică datorită așezării sale geografice și a evoluției istorice distincte. Este fundamental definită ca fiind un punct de întâlnire a trei regiuni: Europa Centrală, Europa de Est și Europa de Sud-Est, dar nu poate fi cu adevărat inclusă în nici una dintre ele. Identitatea românească a fost formată pe un substrat din amestecul elementelor dacice și romane, cu multe alte influențe.

Localizarea geografică a României pe Globul Pământesc:



Amplasarea României în cadrul Europei:



Relieful României este caracterizat prin patru elemente: varietate, proporționalitate, complementaritate și dispunere simetrică, dat fiind numărul mare de forme de relief, repartitia aproximativ egală a principalelor unități de relief (35% munți, 35% dealuri și podișuri și 30% câmpii) și gruparea reliefului.

Hartă topografică a României:



Carpații Românești se extind ca un inel, ce închide o mare depresiune în centrul țării, cea a Transilvaniei. Sunt munți cu altitudine mijlocie, fragmentați, cu un etaj alpin, pășuni alpine și întinse suprafețe de eroziune, a căror altitudine maximă se atinge în vârful Moldoveanu (din Munții Făgăraș), la 2 544 de metri. Pe teritoriul României, Munții Carpați au o lungime de 910 km. La exterior Munților Carpați se află un inel de dealuri — Subcarpații și Dealurile de Vest — locurile cele mai populate, datorită bogatelor resurse de subsol (petrol, cărbuni, sare) și condițiilor favorabile culturii viței-de-vie și pomilor fructiferi. În est și sud se extind trei mari podișuri (Moldovei, Dobrogei și Getic), dar și Podișul Mehedinți, în timp ce în sud și vest se întind două mari câmpii, Câmpia Română (îngustată spre est) și Câmpia de Vest.

Delta Dunării este cea mai joasă regiune a țării, sub 10 m altitudine, cu întinderi de mlaștini, lacuri și stuf. Ceva mai înalte sunt grindurile fluviale și maritime (Letea, Caraorman, Sărăturile) pe care se grupează satele de pescari. Este un teritoriu descris din Antichitate de numeroși oameni de știință ai vremurilor, printre care Herodot, Strabon, Ptolemeu sau Plinius cel Bătrân. Delta Dunării a fost introdusă în lista patrimoniului mondial al UNESCO în 1991 ca rezervație naturală a biosferei.

România beneficiază de toate tipurile de unități acvatice: fluvii și râuri, lacuri, ape subterane, ape marine. Particularitățile hidrografice și hidrologice ale României sunt determinate, în principal,

de poziția geografică a țării în zona climatului temperat-continental și de prezența arcului carpatic. Factorul antropic a contribuit la unele modificări ale acestor particularități.

Conform recensământului din 2011, România are o populație de 20 121 641 de locuitori, cu o densitate de 84,4 loc/km<sup>2</sup>. Raportul Eurostat din 2014 arată că România era țara din Uniunea Europeană cu cea mai abruptă scădere demografică între 1994 și 2014, deși vârsta mediană, de 40,8 ani, era încă sub media europeană de 42,2. Același raport arată că România se află pe ultimul loc în UE la suprafața medie a locuințelor în mediul urban (circa 40 m<sup>2</sup>), dar și pe primul loc la procentajul locuințelor folosite de proprietarii lor în totalul locuințelor (94,7%).

## COMUNELE DIN ROMÂNIA

Comuna este o unitate de bază administrativ-economică din România, alcătuită din unul sau mai multe sate și condusă de un Consiliu comunal în fruntea căruia se află un primar. În anul 2011, România avea 2859 de comune.

În general, comuna poartă numele satului în care se află reședința, dar uneori comuna poartă numele altui sat din componența sa. De exemplu, Comuna Arefu conține satul Arefu, dar are reședința în satul Căpățânenii Pământeni.

În România, în 1996 erau 2.686 de comune cu un total de 13.285 sate, cu o medie de 5 sate pe comună.

Unitatea administrativă de comună a fost legiferată pe teritoriul României în 1864, în perioada Principatelor Unite, după Unirea din 1918 ea fiind extinsă și pe noile teritorii. Legea din 1929 definea comunele ca fiind de 2 tipuri: comune urbane/orașe, respectiv comune rurale. Cele rurale aveau până la 10.000 de locuitori, cele urbane peste. Satele, considerate sectoare ale comunei, erau mici (sub 600 de locuitori) sau mari (peste 600 locuitori).

Odată cu legea reorganizării administrative din 1968 satele devin de 3 feluri: mici (sub 500 locuitori), medii (500 - 1.500 locuitori) și mari (1.500 - 4.000 locuitori).

Clasificarea comunelor din România	Numărul de comune	Populația
sub 1.000 locuitori	52	38.000
între 1.000 - 3.000 locuitori	1.054	2.291.000
între 3.000 - 5.000 locuitori	996	3.850.000
între 5.000 - 7.000 locuitori	398	2.323.000
între 7.000 - 9.000 locuitori	130	1.016.000
peste 9.000 locuitori	56	613.000
TOTAL:	2.686	10.139.000

Împărțirea administrativă a României



## MUNTENIA

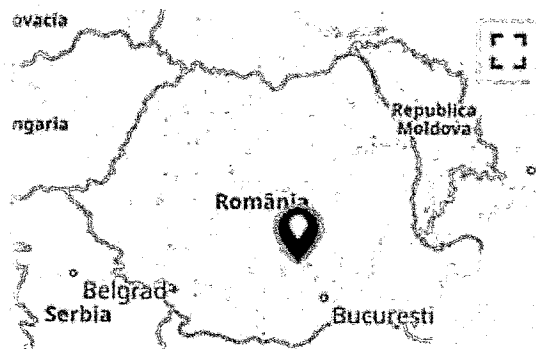
Muntenia este o regiune istorică din sudul României, parte componentă a Țării Românești. Limitele sale sunt: la nord munții Carpați (care o delimitează de Transilvania), la vest râul Olt (care o separă de Oltenia), la sud și est fluviul Dunărea (care o delimitează de Bulgaria și Dobrogea), iar la nord-est râurile Milcov, Putna și Siret (dincolo de care se află Moldova).

Are în componență actualele județe și unități administrative: Argeș, Brăila, Buzău, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Ilfov, Prahova, Teleorman (fără comuna Islaz), Municipiul București. De asemenea, segmentele situate la est de râul Olt din județele Vâlcea și Olt, precum și sudul județului Vrancea (la sud de Milcov) fac parte din regiunea istorică Muntenia. Localitatea Predeal (dar fără Timișu de Sus și Timișu de Jos) din județul Brașov face parte de asemenea din Muntenia.

Cele mai importante orașe, centre polarizatoare și focare de istorie și cultură, din această regiune sunt: București, Alexandria, Brăila, Buzău, Călărași, Giurgiu, Pitești, Ploiești, Slatina, Slobozia și Târgoviște.

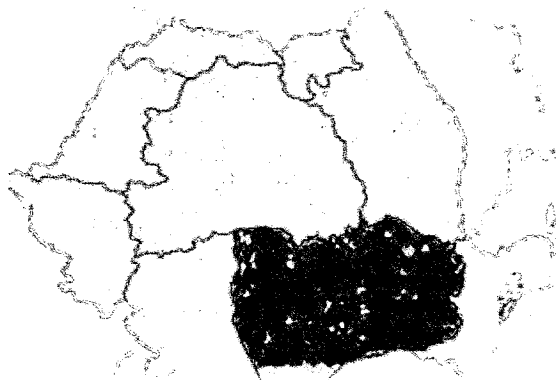
Principalele ape curgătoare care străbat această regiune sunt Dunărea, precum și unii afluenți direcți ale acesteia: Olt, Vedea, Argeș, Călmățui (în județul Brăila și județul Teleorman), Ialomița și Siret.

Poziția geografică în România:



Muntenia era denumirea care apare pentru prima dată în cronicile primilor domni moldoveni. Prin Muntenia se înțelegea întregul teritoriu al Țării Românești, probabil pentru faptul că în regiunile învecinate cu Moldova densitatea populației era mult mai mare în zona de deal și de munte, zonele de câmpie din Muntenia fiind foarte puțin populate datorită vastelor păduri ale Teleormanului și ale Vlăsiei care se întindeau de la râul Olt până pe teritoriul Bucureștiului de astăzi și a Bărăganului, în care predomina la acea vreme vegetația de stepă care se termina brusc spre sud cu întinderi de nisipuri mișcătoare apoi mlăștinoase în jurul Dunării.

Aceasta este regiunea din sudul României care a format împreună cu Oltenia principatul medieval al Țării Românești, începând cu domnia lui Basarab I sau după alți istorici a lui Vladislav I (Vlaicu Voda) și până la unirea principatelor (1859). Toate capitalele Țării Românești s-au situat în Muntenia (cu excepția perioadei 1770-1771 când aceasta s-a aflat în Craiova). Până în secolul XVIII denumirea "Muntenia" se întindea și asupra Olteniei, care abia după stăpânirea habsburgică a început să fie percepută ca o regiune istorică distinctă.



Muntenia este situată între Dunăre la sud și est, Carpații Meridionali și Mîlcov la nord, în timp ce granița vestică este râul Olt. În perioada medievală când teritoriul Munteniei era administrat direct de către domnitor, iar teritoriul Olteniei (adică județele situate dincolo de râul Olt) era administrat de către banii Craiovei, supuși domnitorului muntean. Între 1718-1739, când Oltenia a fost sub dominație habsburgică, Țara Românească a fost alcătuită numai din Muntenia.

După Unirea Principatelor, în 1872 la o nouă împărțire teritorială s-a revenit la delimitarea medievală iar pe emblema Principatelor Unite au fost introduse separat, simbolurile Munteniei(vulturul) și Olteniei(leul) alături de bourul moldovenesc. După Marea Unire de la 1 decembrie 1918 Muntenia dispărea ca regiune administrativă până în 1950 când se revine la împărțirea regională. După 1968 titlul de regiune Muntenia, nu mai apare decât în medii neoficiale, care nu constituie diviziuni administrative, spre exemplu, regiunea de dezvoltare Sud Muntenia, care însă nu cuprinde decât două treimi din suprafața regiunii istorice.

Acestea sunt județele actuale ale României aflate în întregime sau parțial în Muntenia:

Județul Argeș (6.862 km<sup>2</sup>), Județul Brăila (4.766 km<sup>2</sup>), Județul Buzău (6.103 km<sup>2</sup>), Județul Călărași (5.088 km<sup>2</sup>), Județul Dâmbovița (4.054 km<sup>2</sup>), Județul Giurgiu (3.526 km<sup>2</sup>), Județul Ialomița (4.453 km<sup>2</sup>), Județul Ilfov (1.583 km<sup>2</sup>), Județul Olt (5.498 km<sup>2</sup>) – parțial, Județul Prahova (4.716 km<sup>2</sup>), Județul Teleorman (5.790 km<sup>2</sup>), Județul Vâlcea (5.765 km<sup>2</sup>) – parțial, Județul Vrancea (4.857 km<sup>2</sup>) – parțial.

#### Valea Danului

**Valea Danului** este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Argeș, Muntenia, România. Satul este menționat ca entitate unică în Marele Dicționar Geografic al României, dar în 1925 deja era divizat în mai multe sate: Ciurești, Herișani, Rădești. Cele trei sate au fost comasate în 1968 pentru a forma satul Valea Danului în forma actuală.

Comuna se află în NV Județului, pe malul drept al Argesului, la poalele Dealului Tamas.

#### Vernești, Argeș

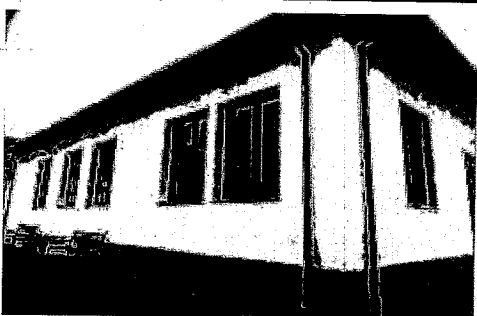
**Vernești** este un sat în comuna Valea Danului din județul Argeș, Muntenia, România. Un sat care alcătuiește comuna Valea Danului.

**Vernești**  
— Sat —

Vernești (România)  
Poziția geografică  
Coordonate: 45°12'0"N 24°36'24"E

Țară	România
Județ	Argeș
Comună	Valea Danului
SIRUTA	19686
Populație (2011)	
- Total	693 locuitori

### Descrierea activelor supuse evaluării

Centru de îngrijire copii					
Identificare	Nr. din plan	-			
	Tip clădire	unitate scolara			
	Regim înălțime	S+P			
	Înălțime nivel (m)	3			
	Data PIF	2014			
Arii	Au (mp)	509 + 15 (corp centrala termica)			
Sistem constructiv					
Infrastructură	Subsol	parțial	Finisaj interior	Pardoseli	Parchet/Gresie
	Fundații	Radier general		Tencuieli	din mortar, gletuite
Suprastructură	Structură rezist.	zidărie portantă întărită cu sămburi și centuri din beton armat		Zugrăveli	lavabile
	Planșee	din beton armat peste nivel curent, din lemn peste ultimul nivel		Placaje	faianță în spații umede
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă		Instalații	Tâmplărie
	Compartimentări	zidărie din cărămidă	Electrice		de iluminat
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă	Sanitare		apă și canalizare menajeră
Finisaj exterior	Termosistem	fără	Încălzire		locală, cu sobe cu combustibil solid
	Tencuieli	decorative	Ventilație		nu
	Zugrăveli	simple, culori de apă	Aer condiționat	nu	
	Placaje	fără	Altele	nu	
	Tâmplărie	din PVC și geam termoizolant			
Particularități	-				
Deprecieri					
Fizice	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare bună		
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală		
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	Nu este cazul			
Externe	sunt identificate și explicate mai jos, pentru întreaga proprietate				
Apreciere stare generală: bună					

## Capitolul IV – Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, ”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se ”susțin” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2018, CMBU este definită astfel:

*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

### **CMBU a terenului considerat liber**

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piața va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește pe langa residential, utilizarea industrială alături de cea comercială/servicii și chiar de mică producție; zona însă este în curs de transformare în una comercial/industrială, afirmație susținută de faptul că, în ultimii ani, zona a suferit o dezvoltare rapidă și semnificativă, iar noile amplasamente construite fiind ocupate aproape în întregime; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea industrială (spațiu producție/atelier), ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

### **CMBU a proprietății construite**

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

### **Tipul proprietății, identificarea pieței**

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață comercială, segmentul relevant fiind cel al spațiilor comerciale. **Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona satului Vernesti și alte zone similare din Jud. Arges.**

### **Fapte curente**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;

- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

## **Analiza piața imobiliară din România și principalele orașe**

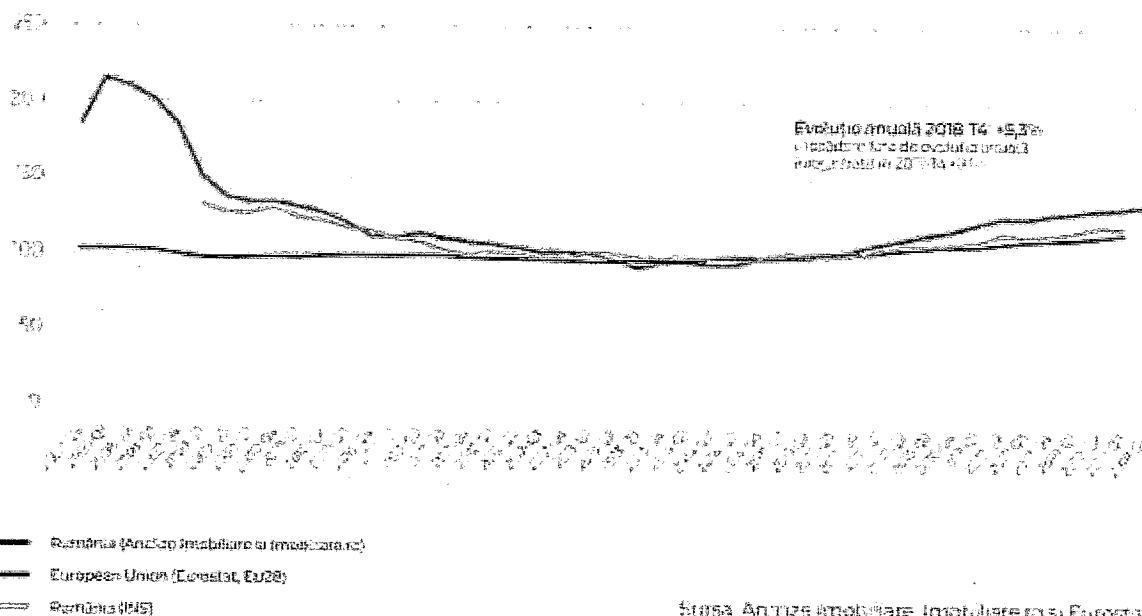
### **INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE**

În cel din urmă trimestru al anului trecut, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 1,6% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Astfel, Indicele trimestrial al prețurilor cerute a ajuns la valoarea de 133,9, un nivel similar cu cel valabil în al treilea trimestru din 2009 (baza de calcul, respectiv 100, aplicându-se pentru anul 2015). Per ansamblu, prețurile solicitate ale proprietăților rezidențiale din România s-au majorat anul trecut cu 5,3%. Această cifră arată că tendința de temperare a scumpirilor de pe piața rezidențială s-a accentuat vizibil anul trecut, în condițiile în care prețurile s-au majorat cu 9,1% în 2017 și, respectiv, cu 12,4% în 2016.

În ciuda ritmului redus de creștere consemnat în ultimul an, diferența de preț la zece ani a continuat să se îngusteze. Astfel, în ultimul trimestru din 2018, prețurile solicitate la nivel național pentru proprietățile rezidențiale (case și apartamente) se situau cu 27,6% sub nivelul înregistrat în perioada similară din 2008. Spre comparație, în T4 2017 diferența de preț la zece ani (față de T4 2007) se situa la 31,5%. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru al treilea pătrar din 2018, un avans de 4,3% în Uniunea Europeană (față de perioada similară din 2017), în vreme ce, pe piața locală, avansul anual a fost ceva mai accentuat, anume 5,7%.

„În ultimul trimestru din 2018, prețurile solicitate la nivel național pentru proprietățile rezidențiale (case și apartamente) erau cu 27,6% mai mici decât în perioada similară din 2008.”

### Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale

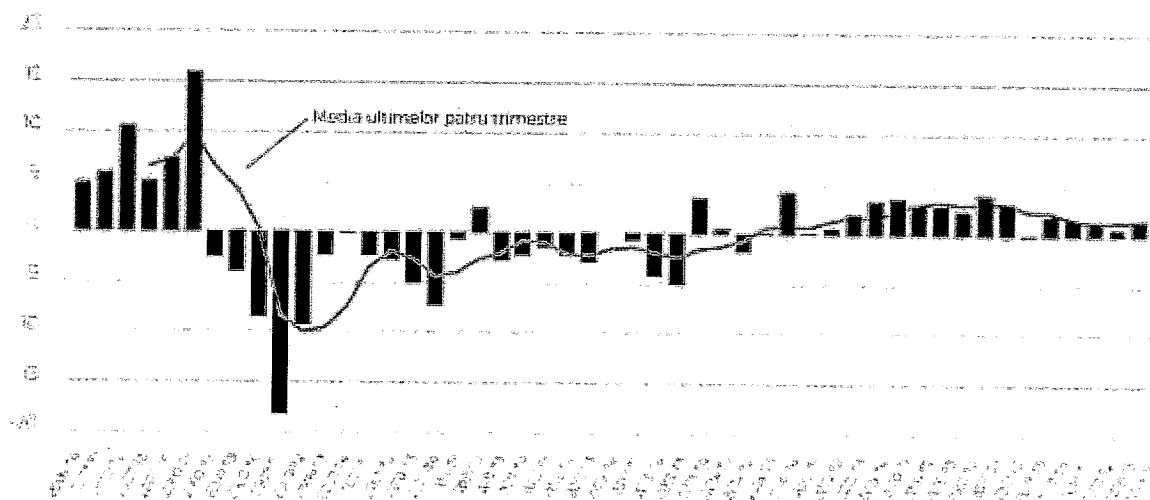


### EVOLUȚIA TRIMESTRIALĂ A PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ultimul pătrar al anului trecut a fost consemnată, practic, cea mai mare marjă trimestrială de creștere din 2018, respectiv 1,6% – în condițiile în care pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 1,4% în primele trei luni din 2018 și, respectiv, cu câte 0,7% în trimestrele al doilea și al treilea. Acest fapt nu infirmă tendința generală de încetinire a ritmului scumpirilor, întrucât asemenea variații sunt firești, iar ritmul de creștere a prețurilor la 12 luni a fost semnificativ mai mic decât în anii anteriori. Acest fapt este atestat și de media trimestrială a variațiilor de preț de pe segmentul rezidențial, care s-a situat, potrivit datelor Analize Imobiliare, la 1,2% pe parcursul lui 2018, în scădere de la 2,2% în 2017 și, respectiv, de la 2,9% în 2016. Spre comparație, într-un an de boom ca 2007, media trimestrială de creștere a prețurilor locuințelor era de 7%. La fel ca și în anii trecuți, evoluția prețurilor în 2018 a fost diferită atât în funcție de oraș, cât și de segmentul de piață analizat. Astfel, apartamentele s-au scumpit anul trecut mai mult în București (cu 5,8%) decât în restul țării (o medie de 2,3%); o evoluție similară a avut loc și pe segmentul caselor, care s-au apreciat cu 3,2% în București, dar au stagnat mai degrabă în restul țării.

„Media trimestrială a variațiilor de preț pe segmentul rezidențial s-a situat, potrivit datelor Analize Imobiliare, la 1,2% pe parcursul lui 2018, în scădere de la 2,2% în 2017 și, respectiv, de la 2,9% în 2016.”

### Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize imobiliare Imobiliare.ro

### EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ apartamente de vânzare/închiriere

#### Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

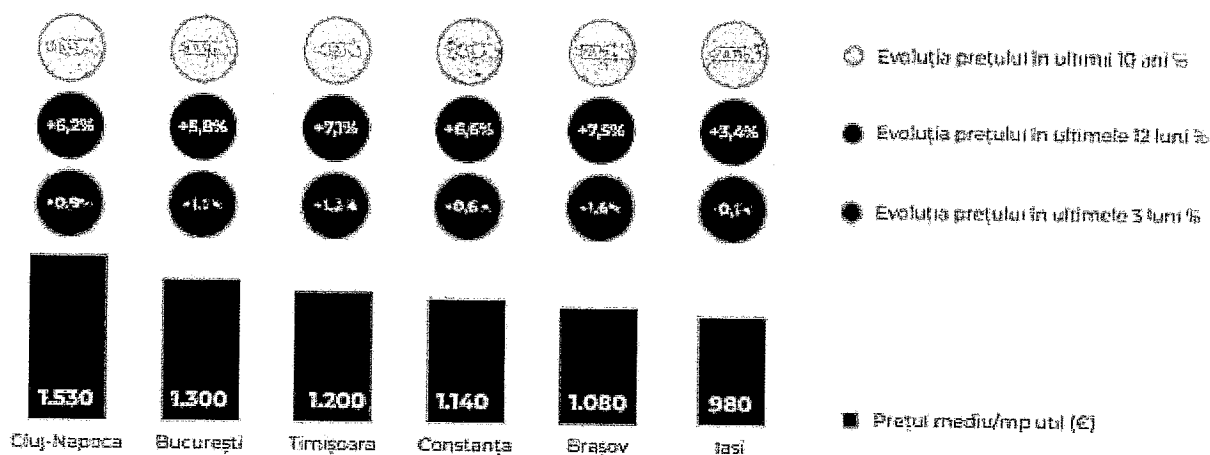
Cu o singură excepție, în ultimul trimestru din 2018 prețurile apartamentelor s-au înscris pe un trend ușor ascendent în marile orașe monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. La fel ca în cele trei luni anterioare, majorările de preț s-au situat sub pragul de 2% – evoluție aflată în deplin acord cu tendința de la nivel național. Excepția de la regula creșterilor de preț o constituie Iașiul, unde așteptările proprietarilor s-au menținut, practic, constante, la o valoare de 980 de euro pe metru pătrat util. În Cluj-Napoca, prețul mediu solicitat pentru un apartament s-a majorat, la fel ca trimestrul anterior, cu 0,9%, până la o valoare de 1.530 de euro pe metru pătrat util (față de 1.520 euro pe metru pătrat util în trimestrul anterior). În contextul încetinirii ritmului scumpirilor de pe piața apartamentelor, Cluj-Napoca se situează acum pe locul al patrulea în clasamentul scumpirilor anuale din marile orașe, cu un plus de 6,2% – după Brașov, Timișoara și Constanța. Cluj-Napoca continuă să fie singurul dintre marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro în care apartamentele sunt mai scumpe acum decât în urmă cu zece ani, diferența fiind de 13,3% (față de T4 2008).

Pentru cel de-al treilea trimestru consecutiv, Brașovul s-a situat în fruntea clasamentului creșterilor de preț consemnate în marile orașe ale țării. Aici, pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au majorat cu 1,6% în ultimele trei luni din 2018, până la o valoare de 1.080 de euro pe metru pătrat util (față de 1.060 de euro pe metru pătrat util). În acest context, orașul de la poalele Tâmppei se situează pe primul loc și în clasamentul scumpirilor anuale, cu un avans de 7,5%. Față de perioada similară a anului 2008, apartamentele din Brașov sunt acum cu 23,2% mai ieftine. În ultimul trimestru al anului trecut, în București, apartamentele s-au apreciat cu 1,1%, de la 1.280 la 1.300 de euro pe metru pătrat

util, în vreme ce avansul anual a fost de 5,8%. Capitala se situează, astfel, pe penultimul loc în clasamentul trimestrial al scumpirilor din marile centre regionale (după Iași). Comparativ cu perioada similară din 2008, apartamentele din Capitală sunt cu 33,1% mai ieftine, acestea având, în continuare, cel mai mult de „recuperat” din declinul provocat de perioada de recesiune (dintre cele șase mari centre regionale).

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

La fel ca în trimestrul anterior, în T4 2018 au existat câteva reședințe de județ unde au avut loc creșteri de preț mai mari decât media națională (spre deosebire de ceea ce s-a întâmplat în marile centre regionale). Este vorba, în primul rând, despre Slatina, unde a fost consemnat un avans de 8,3% (până la 930 de euro pe metru pătrat util). Pe următoarele locuri în clasament, dar cu marje mai mici de creștere, s-au situat Slobozia (+3,7%, până la 670 de euro pe metru pătrat util), Suceava (+3,5%, până la 850 de euro pe metru pătrat util), Alexandria (+3,4%, până la 590 de euro pe metru pătrat util) și Drobeta Turnu Severin (+3,2%, până la 640 de euro pe metru pătrat util). La nivel național, există, în momentul de față, șase mari reședințe de județ în care prețul mediu solicitat pentru un metru pătrat de apartament se situează la peste 1.000 de euro pe metru pătrat util, potrivit datelor Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În fruntea clasamentului se află în continuare Cluj-Napoca, cu o medie de 1.530 euro pe metru pătrat util, orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.300 euro pe metru pătrat util), apoi de Timișoara (cu 1.200 de euro pe metru pătrat), de Constanța (1.140 de euro pe metru pătrat), de Craiova (1.090 euro pe metru pătrat) și Brașov (cu 1.080 de euro pe metru pătrat). Târgu Mureș, care reușise, trimestrul trecut, să atingă pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat, a coborât sub această valoare, la 980 de euro pe metru pătrat util. La polul opus, cele mai ieftine apartamente disponibile spre vânzare pot fi găsite, la fel ca în trimestrele anterioare, în

reședințele de județ din jumătatea de sud a țării. Pe primul loc în clasamentul celor mai accesibile locuințe se situează în continuare Reșița, unde prețul mediu solicitat pentru un apartament s-a menținut la o valoare de 500 de euro pe metru pătrat util, iar pe locul al doilea se situează Giurgiu, cu o medie de 520 de euro pe metru pătrat în Giurgiu (în scădere cu 2,1% față de cele trei luni anterioare, de la 530 de euro pe metru pătrat util). Aceste două orașe sunt urmate de Alexandria, unde un apartament poate fi achiziționat cu 590 de euro pe metru pătrat util, de Târgoviște (630 de euro pe metru pătrat util) și, respectiv, de Drobeta Turnu Severin (640 de euro pe metru pătrat util).

**Cele mai mari prețuri/mp**  
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



**Cele mai mici prețuri/mp**  
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



**Cele mai mari creșteri de preț/mp**  
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



**Cele mai mici creșteri de preț/mp**  
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Anula 120 (INCD) Iara - Imobiliaritate

Nivelul chiriilor prețul mediu cerut de închiriere lunar pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, construit între 1980-2000

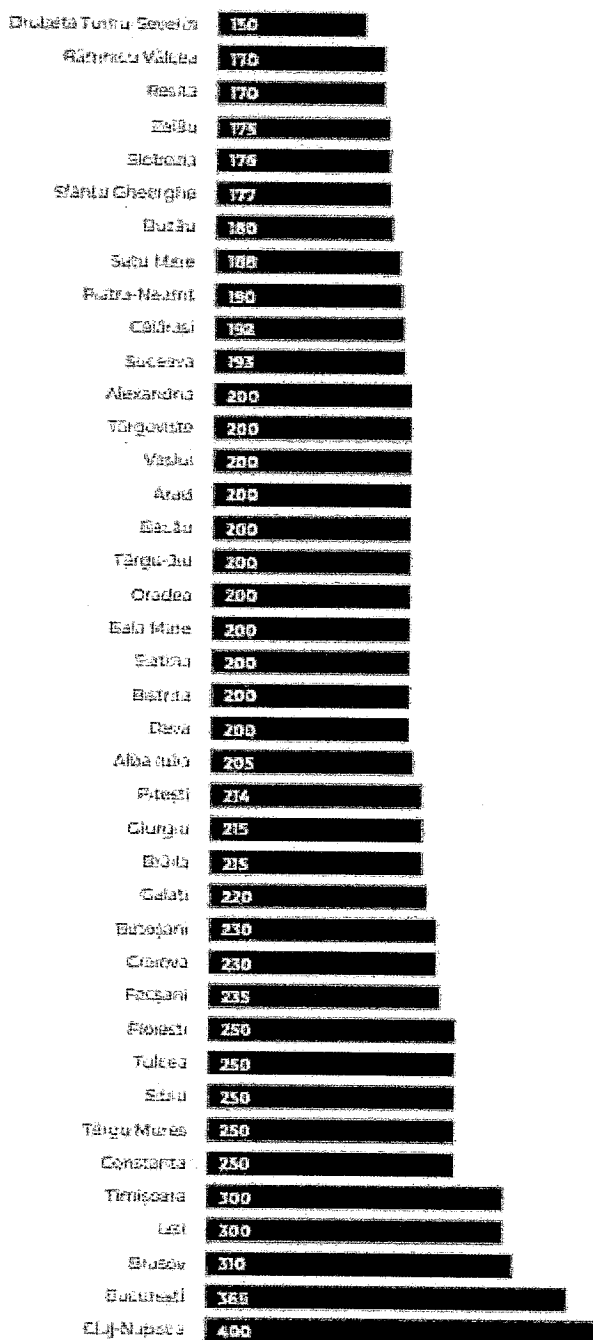
În ultimul trimestru din 2018, piața închirierilor de apartamente s-a menținut, per ansamblu, la un nivel stabil din punctul de vedere al prețurilor cerute de către proprietari. Astfel, suma medie solicitată pentru un apartament cu două camere de tip confort 1 (construit între anii 1980 și 2000) din Cluj-Napoca s-a menținut la valoarea de 400 de euro pe lună valabilă și trimestrul trecut. O situație similară poate fi observată și în București, unde pretențiile proprietarilor de asemenea unități locative se situează tot la un nivel de aproximativ 370 de euro pe lună. În perioada analizată, și chiriile medii din Iași și Timișoara, alte două centre universitare importante, au rămas la un nivel constant pe segmentul locuințelor bicamerale – aici, un apartament cu o suprafață utilă cuprinsă între 50 și 60 de metri pătrați poate fi închiriat cu aproximativ 300 de euro pe lună, la fel ca în trimestrele

anterioare. În Braşov, suma medie solicitată pentru o proprietate similară s-a menţinut la o valoare de 310 euro pe lună. Aceeaşi tendinţă de stabilizare poate fi observată şi în reşedinţele de judeţ cu cele mai accesibile chirii. Astfel, în Drobeta Turnu-Severin, un apartament cu două camere poate fi închiriat tot cu 150 de euro pe lună, în vreme ce o unitate locativă similară ajunge la 170 de euro pe lună în Reşiţa şi Râmnicu Vâlcea (la fel ca trimestrul trecut), la 175 de euro pe lună în Zalău, la 176 de euro pe lună în Slobozia şi, respectiv, la 177 de euro pe lună în Sfântu Gheorghe.

Piaţa rezidenţială a început să dea semne de oboesală în 2018, iar întrebarea pe care şi-o pune fiecare este dacă este acesta primul semn al unei crize economice. Aşa a început criza din 2008, cu îngheţ pe piaţa imobiliară. Oamenii din acest segment de piaţă se uită cu atenţie la ultimele mişcări - ei spun că 2019 ar putea înregistra o scădere de case vândute, însă nu se poate spune deocamdată dacă revine criza care a debutat în 2008.

În plus, raportat strict la marile oraşe, cu excepţia Clujului, preţul mediu pentru un apartament este sub nivelul din 2008, cumpărătorii sunt mai informaţi, iar proiectele sunt mai bune, crede şi Daniel Crainic, director de marketing al portalului imobiliare.ro. Bucureştiul este oraşul care a recuperat cel mai greu preţul de dinainte de criză: în prezent, preţul de peste 1.300 euro pe metru pătrat este cu circa 40% mai mic faţă de valoarea din 2008.

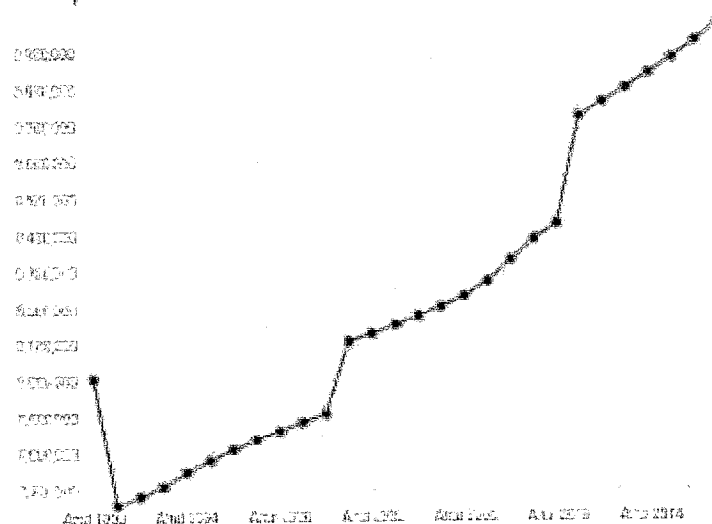
Chiar şi aşa, această încetinire a creşterii trebuie văzută în contextul mai amplu al economiei româneşti. Din punct de vedere al numărului de tranzacţii, trebuie să aşteptăm şi să observăm ce se



va întâmpla în următoarele luni pentru a vedea dacă este vorba de o tendință sau de un moment punctual. Din punct de vedere al prețurilor, o stagnare sau chiar o scădere de câteva procente nu înseamnă criză, așa cum nici o creștere de câteva procente nu înseamnă o perioadă de boom.

Piața rezidențială este una emoțională, fiind vorba de o achiziție pe termen lung, care este influențată de nivelul general de încredere în economie și în evoluția acesteia.

Românii continuă să locuiască în apartamente vechi, căci față de 1990 stocul de locuințe a crescut cu aproape un milion de unități noi



Recesiunea este posibilă. Deși ceea ce este numit îndeobște „criză”, în acest context pare o noțiune prea dură, însă România se poate aștepta la o recesiune pentru că „riscurile sunt în creștere de un an-doi, cu toate că pentru moment, se observă doar „o aterizare a economiei către creșterea ei potențială”.

La toate aceste tendințe, se adaugă o recentă inițiativă a Băncii Centrale a României.

BNR a luat o decizie la finele anului care tocmai s-a încheiat care se va resimți în piața imobiliară. Este vorba despre plafonarea creditării - la creditele de consum, precum și la cele ipotecare, astfel încât nivelul maxim al gradului de îndatorare să reprezinte 40% din venitul net la împrumuturile în lei și 20% la cele în valută. Astfel, în 2019 se vor vedea efectele.

Deși înăsprirea condițiilor de creditare nu va afecta dramatic capacitatea românilor de a contracta credite, estimez că vorbim de o scădere de cel puțin 10-20% a apetitului pentru creditare.

Separat, trebuie luată în calcul și evoluția ROBOR. Cu atât mai mult cu cât Guvernul a introdus așa-numita „taxa pe lăcomie” aplicată băncilor, despre care analiștii consideră că se va resorbi în dobânzile la credite.

În plus, reducerea plafonului alocat programului Prima Casă - de la 2,5 miliarde de lei la 2 miliarde de lei în 2018 - se numără printre elementele care au influențat în 2018 evoluția pieței rezidențiale.

Spre deosebire de anul de boom 2008, în piață nu mai sunt acum speculanții, iar pentru proiectele noi nu mai există un stoc de apartamente, așa cum s-a întâmplat în plin boom imobiliar. La acea vreme, din cauza apariției crizei, destule proiecte nu au mai văzut lumina zilei.

## Românii, campioni europeni la supraaglomerarea în locuințe

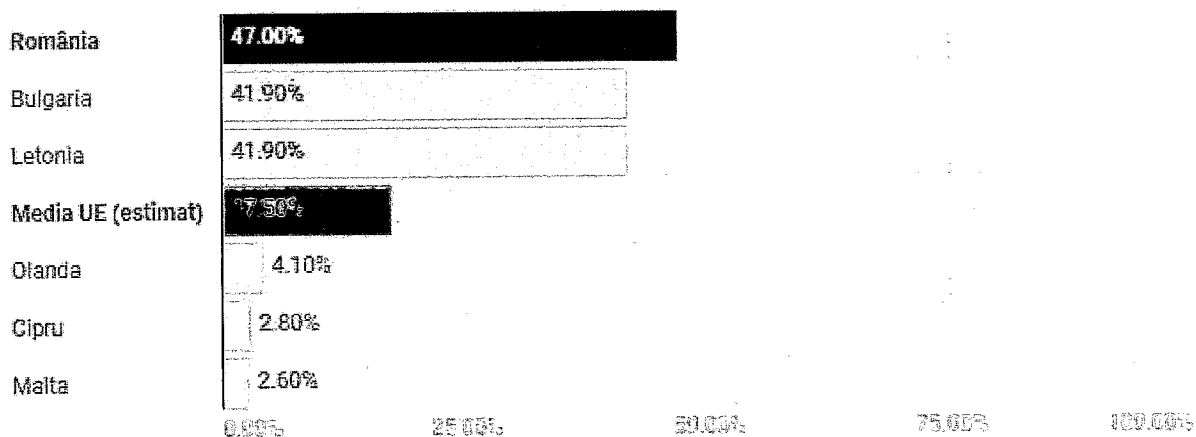


Chart: Ratio Europe Liberă România - Source: Eurostat 2017 - Get the data - Created with Datawrapper

Specialiștii sunt optimiști. Vom vedea în continuare livrări semnificative de locuințe, însă entuziasmul dezvoltatorilor se va diminua constant, iar termenele de construcție ar putea fi decalate.

De asemenea, capacitatea dezvoltatorilor imobiliari de a livra proiectele promise la timp depinde de găsirea unor soluții legate de criza de forță de muncă cu care se confruntă, la care se adaugă și o creștere constantă a costurilor. Potrivit datelor imobiliare.ro, în ultimii doi ani, costurile cu forța de muncă au crescut cu 50%, iar cele cu materialele de construcție cu circa 20%.

Dar paradoxul este că românii țin foarte mult la ideea de a avea o locuință proprietate personală. O reminiscență a perioadei comuniste, epocă în care oamenii nu aveau proprietăți. Graficul alăturat indică acest fenomen mult mai pregnant în Europa de Est. România este campioană europeană la deținerea de proprietăți imobiliare, după cum arată un studiu al Eurostat. Aproape 97% dintre români trăiesc în propria lor casă, nu în una închiriată.

Pe de altă parte, românii sunt însă campioni europeni și în ceea ce privește supraaglomerarea în locuințe, dar și la faptul că majoritatea locuiește încă în construcții vechi. Ceea ce înseamnă că mai este loc de creștere pentru piața rezidențială.

Dacă nivelul de accesibilitate a achiziționării unei locuințe noi va scădea drastic în viitor, nevoia locativă va rămâne constantă, iar aceasta va putea fi rezolvată prin menținerea unui raport ridicat de locuitori/locuințe (ceea ce înseamnă amânarea mutării) sau prin majorarea nivelului de locuințe închiriate.

În aceste condiții, deși nu este clar dacă va veni sau nu criza imobiliară, un lucru pare să fie sigur - românii vor continua să aspire la o locuință proprietate personală și nu par să aibă apetitul crescut pentru închirieri.

Piața imobiliară românească – cel mai ridicat nivel din Europa al randamentelor investiționale (7,25%-7,5% pentru clădiri de birouri)

Volumele investiționale în 2018, pe piața imobiliară din România, au fost similare cu cele din anii anteriori, tranzacțiile cu clădiri de birouri reprezentând peste jumătate din activitatea de investiții, unul din factorii notabili fiind intrarea jucătorilor români în liga investitorilor majori, potrivit unui raport Crosspoint privind piața imobiliară din România în anul 2018. Valoarea totală a investițiilor s-a cifrat la circa 1 miliard euro, potrivit Crosspoint, randamentele investiționale rămânând relativ neschimbate, cu randamentele prime pentru birouri și retail mai scăzute cu 0,25%.

Cu un număr din ce în ce mai mare de produse disponibile pe piață, mai ales pe segmentul de birouri, câteva tranzacții nefinalizate în 2017 și un interes crescut din partea unor noi investitori străini, 2018 a continuat creșterea pieței imobiliare pe care am observat-o în ultimii trei ani. Cu toate că în trimestrul I al anului trecut piața de investiții a înregistrat o pornire lentă, un număr semnificativ de tranzacții a fost înregistrat în următoarele trimestre, echilibrând valoarea totală a investițiilor pentru 2018.

Un aspect pe care l-am observat în 2018 și care cel mai probabil va continua pe parcursul anilor următori este acela că noi jucători apar pe piața românească, încurajați de rezultatele pozitive ale investitorilor consacrați. O altă schimbare ar putea apărea o dată cu interesul crescut al unor actori interni care au testat piața în ultimii ani. Dominată de investitori străini, în special fonduri de investiții sud-africane, România a devenit un punct de intrare pentru instituțiile din Africa de Sud care doresc să își extindă portofoliile în Europa Centrală și de Est. Piața românească de investiții înregistrează cel mai ridicat nivel din Europa al randamentelor investiționale (7,25%-7,5% pentru clădiri de birouri). O dată cu livrarea de noi proiecte de birouri și industriale și cu nevoia de expansiune a jucătorilor existenți, există șanse că 2019 să înregistreze tranzacții importante. Activitatea investițională pe piața de retail se va concentra cel mai probabil pe piețele secundare. Capitala va rămâne destinația de top pentru investitori, datorită accesului la produsele de calitate, a disponibilității forței de muncă calificate și a prezenței celor mai importanți operatori economici din țară. În ciuda câtorva circumstanțe care pot afecta activitatea de investiții (o încetinire în creșterea PIB și instabilitatea politică fiind principalii factori interni, în timp ce Brexit este în momentul de față principala cauză externă), piața imobiliară românească va rămâne dinamică, cu un volum investițional similar cu anii precedenți.

Nivelul de taxare al României este unul relativ scăzut în comparație cu alte state din UE

Noul Cod Fiscal și cel de Procedura Fiscală, intrate în vigoare în ianuarie 2016, au introdus câteva stimulente pentru companii și investitori individuali, în combinație cu reducerea cotei standard a TVA. Începând cu 1 ianuarie 2018, companiile cu o cifră de afaceri mai mică de 1 milion de euro vor plăti o taxa pe venit de 1% în favoarea vechii taxe pe profit de 16%. Aproape 70% dintre directorii financiari din România sunt de părere că aceste schimbări în sistemul de taxare vor le influența afacerile în mod pozitiv.

Analiza Crosspoint arată că, pentru piața spațiilor de birouri, 2018 a fost unul dintre cei mai buni ani, atât în ceea ce privește investițiile, cât și activitatea de închirieri: „Ratele de neocupare au înregistrat un minim istoric, dar în 2019 se așteaptă un nou record în ceea ce privește livrările de clădiri noi. Industria IT & C încă mai domină închirierile de spații de birouri, cu o pondere de peste o treime în total, apropierea de o stație de metrou fiind factorul determinant în alegerea unui nou spațiu. Industria de co-working a cunoscut o evoluție explozivă pe piața românească”.

Investitorii de pe segmentul clădirilor de birouri au fost cei mai activi, volumul tranzacțiilor având o pondere de 63% din valoarea totală la investițiilor. **Cea mai mare tranzacție pe acest segment (200 milioane EURO) a fost vânzarea proiectului The Bridge din București către frații Pavăl, proprietarii Dedeman.** Lion's Head Investment, un fond de investiții cu o sursă de capital sud-africană și un nou venit pe piață românească a fost al doilea cel mai mare investitor pe segmentul birouri, o dată cu achiziționarea complexului Oregon Park pentru aproximativ 170 milioane EURO.

Cu o pondere de 30% din activitatea totală de investiții, sectorul de retail a înregistrat două mari tranzacții în București, unde investitorii irlandezi de la Caelum Development și-au vândut pachetul de 50% din acțiunile deținute în complexul comercial ParkLake către Sonae Sierra, fondul portughez devenind astfel singurul proprietar al mall-ului. Tranzacția a fost estimată la peste 100 milioane EURO.

O altă tranzacție importantă a fost vânzarea Militari Shopping Center către MAS RE, un alt investitor sud-african, pentru 95 milioane EURO. Celelalte orașe unde câteva produse de retail de mici dimensiuni au atras investitori au fost Sibiu, Brașov, Oradea și Arad.

Din cauza lipsei de noi produse, doar patru tranzacții semnificative s-au încheiat pe segmentul industrial, valoarea totală a acestora fiind în jurul a 61 milioane EURO. O dată cu apariția de noi proiecte industriale, Crosspoint se așteaptă ca activitatea investițională pe acest segment să devină mai dinamică. În comparație cu anul 2017, volumul investițiilor în proiecte industrial a fost cu 77% mai mic.

#### Bucureștiul continuă să fie cea mai mare piață din România pe segmentul de birouri

Bucureștiul continuă să fie cea mai mare piață din România pe segmentul de birouri, cu un stoc total la sfârșitul anului 2018 de peste 2,9 milioane mp, și livrări de aproximativ 190.000 mp pe parcursul anului. Pentru 2019 sunt așteptate livrări de noi spații de birouri de circa 360.000 mp, stabilindu-se astfel pe piață un record de spații de birouri planificate într-un singur an.

Volumul total de închirieri pe piață de birouri din București s-a ridicat în 2018 la 358.000 mp, cu 25% mai mult decât în 2017, volumul net aflându-se în jurul valorii de 280.000 mp. Cea mai mare tranzacție a fost închirierea de către Microsoft a 23.500 mp în complexul Campus 6, ca urmare a deciziei de consolidare a tuturor birourilor din capitală ale companiei. Cererea în creștere a dus la scăderea ratei de ocupare la 7%, cu 1,5% mai mică decât în aceeași perioadă a lui 2017, cu 15% dintre contracte semnate în faza de pre-construcție.

Stocul total de spații de birouri a depășit 2,9 milioane mp în trimestrul IV din 2018. Cei mai mari investitori activi pe piață sunt Immofinanz, GTC, NEPI, Globalworth, Skanska, Nusco, AFI Group și Portland Trust. Piața va rămâne dinamică și în următorii ani, cu peste 600.000 mp planificați pentru livrare în 2019-2020.

Dezvoltarea companiilor de IT&C și outsourcing a continuat și în 2018, menținând trendul ascendent înregistrat în ultimii ani și contribuind la PIB și la expansiunea pieței de birouri. Aceleași industrii au dominat piața închirierilor de spații de birouri în 2018, cu 49% din închirieri împărțite între companiile de IT și instituțiile financiar-bancare. Suprafața medie închiriată a fost de 1.470 mp, companiile IT&C fiind cele mai active și din punct de vedere al numărului de închirieri.

Pentru prima dată pe piața românească, operatorii principali pe segmentul de co-working au intrat în topul celor mai active industrii, cu o cota de 8% în total închirieri la sfârșitul anului. Cea mai mare închiriere a unui singur operator, Mindspace, a totalizat 12.000 mp în trei clădiri ale Globalworth (City Offices, Globalworth Campus, Bucharest Tower Center). Cea mai căutată zonă a fost zona de vest a capitalei (28%), urmată de Pipera (24%) și de zona centrală (22%).

Nivelul chiriilor prime rămâne neschimbat (18 – 19 EURO/mp/luna) și va fi cel mai probabil același în 2019.

Nivelul chiriilor prime rămâne neschimbat (18 – 19 EURO/mp/luna) și va fi cel mai probabil același în 2019. Proprietarii oferă stimulente precum luni gratuite sau bugete pentru amenajarea spațiilor de lucru, prin urmare chiriile nete sunt cu circa 10%-15% mai mici decât chiriile cerute. Cu toate acestea, nivelul scăzut al ratei de neocupare va determina și o scădere a stimulentei.

Rata de neocupare a birourilor în 2018 a atins cel mai scăzut nivel istoric, de 7%. Dacă proiectele planificate în 2019 vor fi livrate la timp, este posibil ca rata de neocupare să crească cu 0,5-1%. Prețul de închiriere a unui spațiu subteran de parcare este între 100 și 150 EUR/luna în clădirile de prima calitate din CBD.

Nivelul ridicat de livrări de clădiri noi va duce la depășirea cererii în București, determinând o creștere a ratei de neocupare, în special în clădirile vechi, situate în zone cu accesibilitate redusă. Proprietarii vor fi obligați să investească în recondiționări sau să scadă costurile de ocupare ca să poată rămâne activi pe piață, împreună cu nouă generație de clădiri, în majoritatea lor clădiri verzi, cu facilități de ultima generație și conectivitate excelentă la mijloace de transport în comun, în special la metrou.

Clădirile de birouri de tip campus devin din ce în ce mai atrăgătoare și valoarea lor de piață ar putea crește o dată cu interesul pe care l-au arătat în ultima vreme dezvoltatorii imobiliari, investitorii și potențialii chiriași.

Zone precum Floreasca/Barbu Văcărescu și cea de vest înregistrează cele mai scăzute rate de neocupare, în timp ce rata medie de neocupare pentru zona de sud rămâne de peste 20%. Companiile

din București au tendința de a se muta mai aproape de stațiile de metrou din cauza soluțiilor alternative de transport subdezvoltate.

Segmentul clădirilor de birouri a dominat piața investițiilor imobiliare pe parcursul anului 2018, cu o pondere de 71% din volumul total al investițiilor la nivel național. 98% din valoarea totală a tranzacțiilor (peste 633 M €) s-a înregistrat în București.

### **Piața industrială a României – niveluri record**

Piața industrială a României a atins niveluri record, în ciuda infrastructurii subdezvoltate, însă cererea este în continuare foarte ridicată, rezultând în rate scăzute de neocupare, susține Crosspoint. Un număr mic de tranzacții au fost înregistrate, din cauza lipsei de produse disponibile pentru vânzare.

În prezent, stocul de spații industriale în România este de aproximativ 3,75 milioane mp, cu 400.000 mp aflați în diferite stadii de construcție și planificați pentru a fi livrați la sfârșitul lui 2019. Prin urmare, 2018 a marcat un nou record pe piața industrială, cu aproximativ 455.000 mp de spații industriale noi livrate într-un singur an. Bucureștiul continuă să fie cea mai mare piață și pe acest segment, cu un stoc de 2,2 milioane mp la sfârșitul lui 2018.

Activitatea de închiriere pe segmentul industrial în 2018 a însumat în jur de 520.000 mp, majoritatea tranzacțiilor fiind noi închirieri. Cea mai dinamică piață a fost cea din Capitală, cu o cotă de 58%, urmată de Cluj și Timișoara, cu o cotă combinată de 30%. Cererea principală vine din partea companiilor de logistică care au închiriat peste 120.000 mp de spații industriale. Nivelul chiriilor pentru spații industriale de prima calitate a rămas aproximativ neschimbat față de anul anterior, 4,25 EUR/mp/luna în București și 3,7 EUR/mp/luna în majoritatea orașelor regionale. Costurile adiționale includ taxa pe bunuri imobile și asigurările, serviciile de securitate și mentenanță și variază între 0,5 EUR/mp/luna și 0,9 EUR/mp/luna.

În pofida nivelului record de noi livrări, ratele de neocupare ale spațiilor industriale rămân scăzute, în jur de 5% la nivel național și 3% în capitală. Randamentele investiționale ale spațiilor de prima calitate în București au rămas stabile față de anul 2017, la 8,5%, în timp ce în orașele regionale randamentele variază între 8,75% și 9,25% iar în orașele secundare între 9,25% și 10,25%.

Numai patru tranzacții relevante s-au încheiat în 2018 pe segmentul industrial, cu o valoare totală estimată de 60,9 milioane EUR, fapt cauzat în principal de disponibilitatea scăzută de spații industriale scoase la vânzare pe piață. O dată cu livrarea de noi spații, este de așteptat că activitatea de investiții să își revină la nivelul anilor anteriori. În comparație cu 2017, activitatea investițională pe segmentul industrial a fost cu 77% mai scăzută.

În 2019, piața industrială va avea o dinamică similară cu cea a anului precedent. În București, ca urmare a dezvoltării continue a comerțului online, cererea de spații logistice și centre de distribuție în interiorul liniei de centură, zona cunoscută sub denumirea de logistică urbană, va crește. În plus,

schimbările în legislație legate de siguranță la incendii vor stimula creșterea cererii de spații industriale modern cu suprafețe sub 1.500-2.000 mp. Proprietarii de spații industriale de mici dimensiuni vor fi nevoiți să facă investiții semnificative în spațiile respective pentru a se putea alinia noilor norme.

Principalii jucători de pe piață industrială rămân WDP, CTP, P3 și Zacaria Group. Pentru 2019-2020, acștia au anunțat livrări de peste 700.000 mp în București, Sibiu, Cluj, Timișoara și Pitești.

Faptul că tot mai multe companii se relochează în spații industriale pe care le dețin va menține chirii la același nivel ca în anii anteriori. Compania de comerț online Emag a finalizat la sfârșitul lui 2018 construcția depozitului de 120.000 mp iar retailerul Altex își construiește propriul centru logistic, cu două depozite cu o suprafață totală de 90.000 și alți 45.000 mp de platforme logistice.

### **Piața rezidențială – apariția unor noi poli de dezvoltare în București**

În ceea ce privește piața rezidențială, se preconizează apariția unor noi poli de dezvoltare în București. Proiectele noi se vor concentra pe locuințe verzi, inteligente, în timp ce soluții alternative de finanțare vor fi puse la dispoziția cumpărătorilor finali. Nordul și centrul Bucureștiului rămân destinațiile preferate pentru dezvoltările high-end, acest aspect menținând ridicate prețurile terenurilor în aceste zone.

În București, volumul vânzărilor a scăzut cu 11%, de la 38.986 vândute în 2017 la 34.813 unități vândute în 2018.

În ultima perioada, clienții sunt din ce în ce mai informați cu privire la piața imobiliară, sunt mai atenți la calitatea proiectelor rezidențiale noi, la facilități sau la aspecte precum clădiri verzi sau case inteligente. Cererea este concentrată în special pe apartamente cu suprafețe medii, în zone cu acces facil la mijloace de transport în comun, în special metrou. București continuă să înregistreze cel mai ridicat volum al cererii din țară, cu 70% din apartamentele nou construite vândute în faza de pre-construcție.

Cererea de locuințe în București va continua să fie ridicată. Locuințele noi vor fi mai căutate decât cele vechi, deoarece diferența de preț este mică iar standardele de calitate sunt mult superioare în majoritatea proiectelor rezidențiale noi. Noi poluri de dezvoltare, precum zona Expoziției, vor fi din ce în ce mai căutate. Un număr important de proiecte rezidențiale și nu numai se bazează pe livrarea magistralelor de metrou M5 și M6. O dată cu deschiderea acestor linii, cererea de apartamente din proiectele rezidențiale din zonele aflate în proximitatea stațiilor de metrou va crește. Acest gen de proiecte sunt ideale că și investiție momentan, cu mențiunea că, așa cum suntem deja obișnuiți când vine vorba de lucrări infrastructură, livrările magistralelor noi de metrou pot întârzia.

În prezent, în București există 318 proiecte rezidențiale noi, dintre care 101 s-au finalizat în primul semestru. Numărul total al unităților locative din aceste proiecte depășește 55.000. Ca număr de

unități, sectorul 6 se află pe primul loc, cu 20.000 de apartamente, urmat de sectorul 4, cu 10.300 de apartamente, celelalte sectoare înregistrând sub 10.000 de unități locative noi fiecare.

Pentru 2018-2020, Primăria Capitalei are în plan o serie de proiecte de dezvoltare a infrastructurii, cel mai important fiind finalizarea autostrăzii de centură A0. Alte proiecte includ extinderi sau lărgiri ale unor artere principale și construcția unor pasaje în zone cu trafic intens. Oriunde există planuri de decongestionare a traficului care se vor și concretiza, este de așteptat că noi proiecte rezidențiale să apară și vânzările de locuințe să crească în aceste zone, conform Crosspoint.

Pe lângă fațadele ventilate, acoperișurile verzi și stațiile de încărcare a automobilelor electrice, locuințele de tip “smart home”, în care se pot controla prin intermediul unei aplicații sistemul de încălzire și ventilație precum și cel de iluminat, vor fi din ce în ce mai căutate în următorii ani. Importantă pe care noile generații o acordă mediului înconjurător, dezvoltarea continuă a tehnologiei precum și concurență puternică pe segmentul rezidențial sunt câteva cauze care influențează dezvoltarea unor astfel de proiecte. Înființarea programului “Ipoteca verde”, care oferă dobânzi reduse la creditele ipotecare pentru proiecte ecologice, va spori atât interesul dezvoltatorilor cât și al potențialilor cumpărători pentru astfel de produse.

### **Prețul mediu al locuințelor în capitală a înregistrat o creștere de 6% la sfârșitul primei jumătăți a anului față de ianuarie 2018**

Prețul mediu al locuințelor în capitală a înregistrat o creștere de 6% la sfârșitul primei jumătăți a anului față de ianuarie 2018. Acest lucru a fost influențat în principal de creșterea costurilor de construcție și de creșterea veniturilor și prin urmare a capacității de creditare a populației. Prețurile medii ale apartamentelor în capitală variază de la aproximativ 950 Euro/mp în zone precum Rahova sau Ghencea până la 2.580 Euro/mp în zone precum Kiseleff, Primăverii, Herăstrău. Valorile minime se situează însă în jurul a 800 Euro/mp în zonele periferice de sud și vest, în timp ce valorile maxime depășesc 2.800 Euro/mp în zona de nord (Primăverii, Floreasca, Herăstrău).

Anul 2018 a marcat o maturizare a pieței rezidențiale. Cel mai probabil prețurile apartamentelor noi vor stagna sau vor înregistra creșteri nesemnificative, în timp ce prețurile apartamentelor vechi vor scădea. Vor apărea noi produse de creditare ipotecară, în timp ce programul “Prima casă” va dispărea treptat, acesta nestimulând construcția de locuințe de calitate, accentul fiind pus asupra prețului, prin urmare o mare parte a fondurilor au mers către stocul locativ vechi. Pe fondul diminuării treptate a plafoanelor de garantare programul guvernamental nu va mai fi necesar pentru piață.

### **Piața chiriilor**

În cazul apartamentelor vechi, nivelul chiriilor a scăzut ușor față de aceeași perioadă a anului trecut, în timp ce pentru apartamentele noi chiriile au rămas constante. Cele mai ieftine chirii se găsesc în zonele de sud și vest, deși diferențele între nivelul chiriilor sunt relativ mici între zonele limitrofe și cele din interiorul orașului.

În cazul locuințelor noi, prețul de închiriere al unei garsoniere pornește de la 220 Euro/luna în zone precum Militari sau Berceni, și ajunge până la 400 Euro/luna în centrul capitalei, atingând niveluri maxime de 450-500 Euro/luna în zone precum Herăstrău, Aviației. În blocurile vechi, nivelul chiriilor pentru garsoniere începe de la 200 Euro/luna și nu depășește 450 Euro.

Apartamentele cu două camere aflate în complexuri rezidențiale noi se închiriază cu 400-450 Euro/luna în zonele de sud și vest, cu 550-700 Euro/luna în zona centrală și cu până la 1.500 Euro/luna în zona de nord a Bucureștiului (media fiind undeva la 800 Euro/luna), în timp ce locuințele vechi cu două camere sunt închiriate cu 300 Euro/luna în zonele de vest, sud și est, 500 Euro/luna în centru și cu până la 650 Euro/luna în nord.

Apartamentele noi cu 3 camere pornesc de la 450 Euro/luna în zonele periferice de vest, sud și sud-est, se situează în jurul valorilor de 650-700 Euro/luna în centru iar în zona de nord depășesc în medie 1.500 Euro/luna. În clădirile vechi, nivelul chiriilor pleacă de la 400 Euro/luna în vest, sud și est, depășesc nivelul de 500 Euro/luna în centru și ating nivelul mediu de 1.000 EUR/luna în zona de nord.

### **Tendențe**

Zone precum Grozăvești sau Militari, cu un volum semnificativ de ansambluri rezidențiale noi aflate în apropierea stațiilor de metrou, vor înregistra un nivel al chiriilor asemănător zonelor semi-centrale. Din acest motiv, zona de vest este căutată în mod special de investitori, deoarece prețurile apartamentelor noi aceste cartiere sunt sub cele ale altor zone, unde nivelul chiriilor este relativ același. De asemenea, datorită proximității centrelor universitare și a clădirilor de birouri, cererea în zona de vest este crescută. Zona de nord va fi în continuare căutată în special de expați, românii cu bugete mari preferând să își achiziționeze propria locuință.

O dată cu prezența tot mai mare a investitorilor pe piața locuințelor noi, și având în vedere diferențele mici dintre chiriile în blocuri noi și cele vechi, este așteptată o scădere a nivelurilor chiriilor în blocurile vechi, cu excepția zonei centrale, unde oferta limitată de proiecte noi precum și beneficiile pe care aceasta le oferă, vor menține constant nivelul chiriilor.

### **2018 a fost anul record în ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri**

2018 a fost anul record în ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri. Investitorii români sunt cei mai activi, iar rezidențialul reprezintă destinația principală a acestor terenuri.

Piața terenurilor din București a continuat să fie activă pe parcursul anului 2018, cu un volum al tranzacțiilor similar cu cel din anul precedent. Cele mai mari tranzacții înregistrate au totalizat aproape 280 milioane EURO, cu 30 milioane EURO mai mult decât în 2017, acest aspect făcând că anul 2018 să fie cel mai dinamic din ultima decadă.

Investitorii locali au rămas cei mai activi jucători de pe piață, cu o cota de 50% din valoarea totală a tranzacțiilor, urmați de investitori israelieni și belgieni, în timp ce destinația principală pentru terenurile achiziționate a rămas construcția de proiecte imobiliare.

Având în vedere contextual economic actual, cumpărătorii de terenuri din ultimul an au căutat să își asigure investițiile, potrivit Crosspoint, care explică: „Materializarea proiectelor acestora ar putea fi amânată pentru câțiva ani în cazul în care circumstanțele devin nefavorabile dezvoltării de noi proiecte, în timp ce activele lor rămân în siguranță în fața unor eventuale fluctuații de preț.

Ne așteptăm că în 2019 volumul tranzacțiilor cu terenuri să scadă, deoarece majoritatea investitorilor consacrați au achiziționat deja în ultimii doi ani terenurile necesare pentru viitoare proiecte”.

Punctele fierbinți ale Ccapitaliei din punct de vedere al prețului rămân zona de nord și zona centrală, urmate de zone precum Tineretului și Grozăvești.

Cu toate acestea, există variații semnificative de preț în cadrul aceleiași zone, în funcție de suprafața terenului, localizarea acestuia și de existența autorizațiilor de construcție.

Tranzacțiile importante cu terenuri pentru dezvoltarea unor potențiale proiecte rezidențiale s-au încheiat în zone de lux ale Bucureștiului, în timp ce proiectele de birouri urmăresc zone consacrate precum Pipera sau Grozăvești, cu zona Expoziției că nou pol de dezvoltare, atât pentru proiecte rezidențiale cât și de birouri.

### **Piața terenurilor s-a dublat în 2018**

Suprafața terenurilor tranzacționate anul trecut a depășit 140 ha, dublu față de 2017, iar prețurile sunt așteptate să rămână constante în acest an, potrivit unui raport publicat astăzi de firma de consultanță imobiliară CBRE.

Suprafața totală tranzacționată în 2018, destinată proiectelor de spații de birouri, spații comerciale, rezidențiale sau industriale este de aproximativ 140 ha, potrivit CBRE.

"Segmentul spațiilor de birouri a fost dominat de companii ca Globalworth, Portland Trust și Forte Partners, care au achiziționat loturi de teren cu o valoare totală estimată la 23,7 milioane euro și o suprafață cumulată de 32.000 m<sup>2</sup>. Investitori importanți cum sunt Opus Land și One United Properties au cumpărat circa 116.000 m<sup>2</sup>, destinați construcțiilor rezidențiale, a căror valoare se plasează la aproximativ 20,4 milioane euro", se arată în comunicat.

Proiectele de spații comerciale, cele mixte, precum și dezvoltările industriale și logistice s-au înmulțit la rândul lor în 2018, constituind motivul a numeroase achiziții de terenuri, iar cele mai multe tranzacții cu terenuri au avut loc în București.

"Printre cele mai importante tranzacții care au marcat piața terenurilor în 2018, se află achiziția, de către Mitiska REIM, a terenului fostei fabrici Helitube din Colentina, care ocupă o suprafață de 89.500 m<sup>2</sup> și unde va fi început un proiect de spații comerciale", se arată în comunicat.

Dezvoltatori de spații logistice și industriale cum sunt P3 și WDP au cumpărat în 2018 loturi de teren care totalizează 600.000 m<sup>2</sup> și în perioada următoare se așteaptă demararea mai multor construcții pe acest segment. O direcție din ce în ce mai puternică este apariția proiectelor imobiliare de tip "mixed use", în care se îmbină două sau mai multe componente, de exemplu spațiile de birouri cu spațiile comerciale și cele rezidențiale, potrivit CBRE.

Astfel, nume recunoscute pe piață, ca Globalworth, AFI Europe, Speedwell, One United Properties și-au îndreptat atenția către acest gen de dezvoltări și au investit în achiziția a 154.000 m<sup>2</sup>, pe care vor fi ridicate proiecte mixte. Din această suprafață, 53.000 m<sup>2</sup> sunt incluși în tranzacția prin care a fost vândut terenul fostei fabrici Ventilatorul din București, intermediată de CBRE.

La nivel național, cele mai multe cereri din 2018 au venit din partea marilor retaileri, care și-au redobândit încrederea în potențialul de dezvoltare al orașelor regionale. Astfel, jucători precum Mitiska REIM, Prime Kapital, Catinvest și-au securizat proiecte prin achiziția de terenuri în Baia Mare, Iași și Craiova.

Prețurile terenurilor construibile s-au situat, în general, la un nivel constant în 2018. În București și în cele mai mari orașe regionale, cum sunt Cluj-Napoca, Timișoara și Iași s-au observat ușoare creșteri, de circa 10%, în zonele cele mai solicitate.

În 2019, toți indicatorii analizați arată că prețurile vor rămâne constante. Pe piața de birouri, creșterile vor fi temperate de presiunea indusă de noile reglementări fiscale și de majorarea salariilor. Pe segmentul rezidențial, vânzările nu mai au același ritm, iar acest lucru va ține și costurile terenurilor la un nivel similar cu cel din ultima perioadă. Pe viitor, tendința de temperare a prețurilor ar putea fi întreruptă de punerea în vânzare a unor terenuri foarte bine amplasate, care dispun și de Plan Urbanistic Zonal (PUZ), ceea ce le-ar crește valoarea.

### **Date despre piața imobiliară a județului Argeș**

Cererea se manifestă mai pregnant în zona industriale consacrate și mai temperat în celelalte zone comerciale din oraș. Chiriile percepute sunt stabilite în funcție de vechimea spațiului și de nivelul finisajelor, precum și de poziționarea acestuia față de vadul economic, nivelul de înălțime, dotarea birourilor, structura și compartimentarea, amenajările exterioare etc. Astfel, chiria medie variază la momentul actual între 3 și 7 €/mp. Pentru spațiile cu suprafețe mari, care sunt construite înainte de 1990, chiria se situează undeva la 2-5 €/mp, iar pentru construcțiile noi în zone centrale chiria poate ajunge la 7-10 €/mp. Prețurile medii de tranzacționare se situează între 500-900 €/mp, putând urca și peste la 900 €/mp arie utilă (în cazul celor situate central cu dotări și finisaje deosebite realizate la comandă). Pentru spațiile mari, în zone cu vad comercial modest, care prezintă o amplasare

nefavorabilă în cadrul Județului Argeș, având finisaje modeste, prețurile de tranzacționare pot scădea chiar și sub 400 €/mp arie desfășurată. Pentru spațiile aflate în satele și comunele din Județul Argeș, prețurile de închiriere variază între 1 – 3 euro / mp în funcție de anul în care au fost construite, starea, finisajele și dotările.

### Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. **În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea închirierii ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.**

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global **mediu al cererii.**

### Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie; predomină construcțiile vechi
- **există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil** astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) **mediu**; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

### Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este **mai mic decât cel al ofertei și avem de-aface cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.**

### Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-aface cu o piață **bine segmentată**, dinamică, cu tendință de dezvoltare.

## Capitolul V – Evaluarea proprietatii

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin piață); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin venit și cea prin cost, nu sunt relevante în acest caz.

### Abordarea prin piața

Bazându-se pe comparația proprietății evaluate cu altele identice/similare, prima etapă a acestei abordări este obținerea informațiilor despre comparabile și prețurile obținute la închirierea lor. În perioada de informare și documentare, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți care să prezinte o bună similitudine cu proprietatea evaluată și care să fi fost închiriate recent, în condiții coerente cu cele din definiția chiriei de piața.

Astfel, pentru proprietatea evaluată au fost identificate următoarele comparabile:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		2,40	2,09	3,14	3,33
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	la piața	similar	similar	similar	similar
Condiții de vânzare	cash	similar	similar	similar	similar
Condiții de piața	ian.20	ian.20	ian.20	ian.20	ian.20
Localizare	Vernesti, Jud. Arges	Vernesti, Jud. Arges	Curtea de Arges, Jud. Arges	Cosesti, Jud. Arges	Curtea de Arges, Jud. Arges
Tipul drumului de acces	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal
Regim înălțime	S+P	P	P+E+M	P	P
Utilități	pachet complet	pachet complet	pachet complet	pachet complet	pachet complet
Suprafața închirială	524	125	80	40	300
Suprafața teren	adecvata utilizării curente	similar	similar	similar	similar
Finisaje	medii	medii	medii-inferioare	medii	medii
CMBU	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț oferta €		300	167	175	990
Suprafata inchiriala- m <sup>2</sup>	524,05	125,00	80,00	40,00	300,00
Preț oferta €/m <sup>2</sup>		2,40	2,09	3,34	3,30
Ajustare pentru negodiere		-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-0,36	-0,31	-0,47	-0,50
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%				
<b>Preț ajustat</b>		<b>2,04</b>	<b>1,78</b>	<b>2,67</b>	<b>2,80</b>
<b>Conditii de preluare</b>					
Ajustare	similar	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	2,04	1,78	2,67	2,80	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Conditii de finantare</b>	la plata	similar	similar	similar	similar
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat	2,04	1,78	2,67	2,80	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0	0,0	
Preț ajustat	2,04	1,78	2,67	2,80	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Conditii de plata</b>	lan.20	lan.20	lan.20	lan.20	lan.20
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,00	0,00	0,00	0,00	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Preț ajustat</b>	<b>2,04</b>	<b>1,78</b>	<b>2,67</b>	<b>2,80</b>	
<b>Localizare</b>	Vernesti, Jud. Arges	Vernesti, Jud. Arges	Curtea de Arges, Jud. Arges	Coversti, Jud. Arges	Curtea de Arges, Jud. Arges
Ajustare	0%	30%	0%	0%	-30%
Valoarea ajustare	0,00	-0,51	0,00	0,00	-0,85
Explicatie ajustare	S-au corectat comparabilele 2 și 4 cu -30% datorita locatarilor in cadrul județului. In cantitificarea diferentelor s-a ținut cont de amplasarea fata de arterele importante de transport, de conditiile terenurilor si variabilele de consum si de analiza pe perechi la date intr-o comparabila				
<b>Tipul drumului de acces</b>	Principal	Principal	Principal	Principal	Principal
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,00	0,00	0,00	0,00	
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari				
<b>Regim de constructii</b>	S+P	P	P+E-M	P	P
Ajustare	-15,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea ajustare	-0,31	0,00	0,00	-0,41	-0,42
Explicatie ajustare	S-au ajustat comparabilele 1, 3 și 4 cu -15% datorita regimului de constructii si tipului de constructii. In cantitificarea diferentelor s-a ținut cont de caracteristicile si puncte cu vizura. Spatiile de subteran sunt folosite mai mult pentru depozitare, iar spatiile de etaj sau mansarda sunt folosite mai mult pentru spatii de locuit. Căștile pentru subteran sunt cu aproximativ 50% mai mici decât cele la parter, iar cele de la etaj si mansarda sunt cu aproximativ 25-30% mai mici decât cele de la parter. Ajustari rezultate in urma analizei datelor secundare de plata.				
<b>AMM-uri</b>	pachet complet	pachet complet	pachet complet	pachet complet	pachet complet
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,00	0,00	0,00	0,00	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Suprafata inchiriala</b>	524	125	80	40	300
Ajustare	20%	-30%	35%	10%	10%
Valoarea ajustare	0,41	-0,36	0,93	0,28	
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate pentru suprafata inchiriala pe consideratiile de prezentare si suprafata mai mica este mai atractiva dupa si piata. Corectiile au fost efectuate in functie de diferenta fata de proprietatea subiect la cuantificarea s-a facut prin analiza pe perechi de date intr-o comparabila				
<b>Suprafata teren</b>	adeccata utilizarii curente	similar	similar	similar	similar
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,00	0,00	0,00	0,00	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Finante</b>	medii	medii-ponderate	medii	medii	medii
Ajustare	0%	75%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	0,44	0	0	
Explicatie ajustare	S-a ajustat comparabila 2 pentru nivelul finantelor. Ajustari rezultate in urma analizei datelor secundare de plata.				
<b>CAPU</b>	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Valoarea ajustare	0,00	0,00	0,00	0,00	
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Ajustare neta</b>		-0,71	-0,44	-1,33	-1,56
		-35%	-25%	-50%	-55%
<b>ajustare bruta</b>		0,71	1,33	3,13	1,56
		35,00%	75,00%	50,00%	55,00%
<b>Preț ajustat</b>		<b>1,33</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>	<b>1,27</b>

Rezultatul metodei

Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate:

Nr. crt.	Amplasament	Localizare	Su (mp)	Su inchiriată (mp)	Chiria de plata anuala (RON/Anul)	Chiria de plata obținută în (RON/Anul)	Chiria de plata obținută în (RON/Anul)
1	Centru de îngrijire copii și teren afereant	Vernesti, Comuna Valea Danului, Jud. Argeș	524	524	1,33	694,89	3.321

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- **includ valoarea drepturilor asupra terenului;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

## Capitolul VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza rezultatului metodei prezentate, avand in vedere ca ea are un grad mare de relevanta si adecvare pentru scopul evaluarii, ca ajustarile ce au adus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie buna, prelucrand o cantitate insemnata de date de piata, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitoare la suficienta unei singure abordari, evaluatorul considera credibil acest rezultat, iar indicatia asupra chiriei de piata a proprietatii imobiliare “Centru de ingrijire copii” si a terenului aferent acestuia la data de 29.11.2019 este:

Nr. crt.	Amplasament	Localizare	Su (mp)	Su inchiriatibila (mp)	Chirie de piata unitat (eur/mp)	Chirie de piata obiectului (eur/ha)	Chirie de piata obiectului (eur/ha)
1	Centru de ingrijire copii si teren aferent	Vernești, Comuna Valea Danului, Jud. Arges	524	524	1,53	694,89	3.321

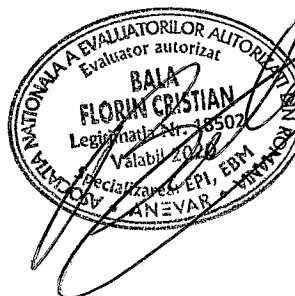
Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- **includ valoarea drepturilor asupra terenului;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

**Bala Florin Cristian**

**evaluator autorizat EPI si EBM**

**Membru titular ANEVAR**



## ANEXE

### Fotografii



## Documente

PROIECTANT: SC BUILDING DESIGN 2000 S.R.L. STEEFANESTI JUD. ARGES  
CENTRU INGRIJIRE COPII  
IN SATUL VERNESTII, COMUNA VALEA DANULUI  
- PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE -

-S construit = 421,00 mp;

-S desfasurat = 561,50 mp;

-S utila = 509,05 mp;

-Regim de inaltime - P+S.

CAMERA PENTRU CENTRALA TERMICA -cladire cu urmatoarele  
caracteristici constructive:

-S construit = 19,25 mp;

-S desfasurat = 19,25 mp;

-S utila = 15,00 mp;

-Regim de inaltime - P.

### CAP.II. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

#### 2.1. Suprafata si situatia juridical a terenului

Suprafata de teren afectata de constructie este de 2259 mp, apartine  
domeniului primariei Valea Danului.

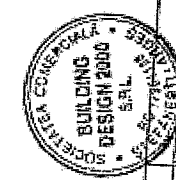
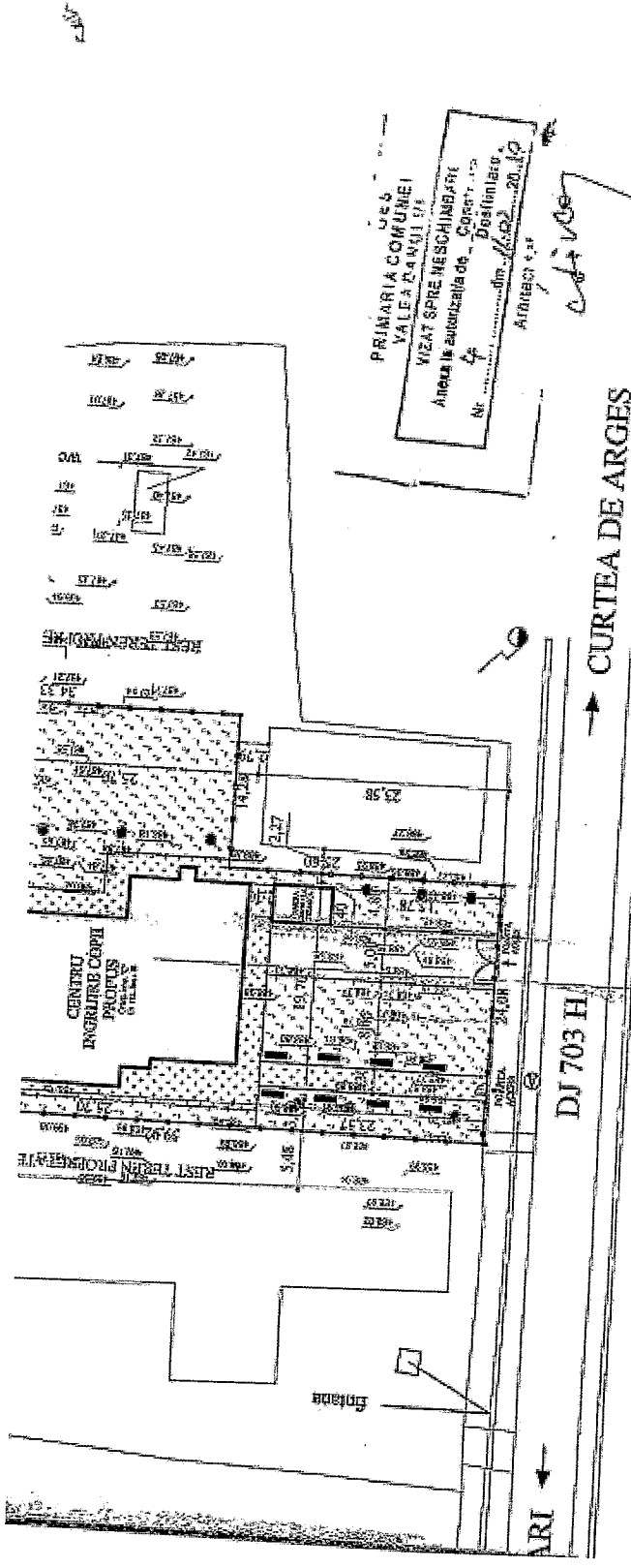
Terenul are ca vecini:

N - teren proprietatea primariei;

S - DJ 703 H;

V - teren proprietatea primariei;

E - teren proprietatea primariei.



Categ. Imp. "C"  
 Gr. rez. fbc - III



**BILANT TERITORIAL**

- Sistem = 2259 mp
- Se centru ingrijire = 421,00 mp
- Sd centru ingrijire = 561,50 mp
- Sr centru ingrijire = 509,05 mp
- Se camera centrala = 19,25 mp
- Sd camera centrala = 19,25 mp
- Su camera centrala = 15,00 mp
- P.O.T. = 19,48%
- C.U.T. = 0,25

Verificator Expert	S.C. BUILDING DESIGN 2000 S.R.L. arhitecti ingineri	Stefanesti, Jud. Arges	Stimuleaza	Catania	Referat/Expertiza nr./Data
Director	Ing. Alexandru M. Sebe				MENIUNTA CONSTATARE INTRERUCIRE AM. AMER
Sef proiect	Arh. Constantin S. S.				CENTRU INGRJIRE COPII IN SATUL PERNESTI, COMUNA VALEA DANULUI
Proiectat	Arh. Constantin S. S.				SCARA
Desenat	Arh. Constantin S. S.				1:500
	Dancu M.				DATA
					2009
					PLAN DE SITUATIE
					Parcela nr. 45
					Parcela nr. 46

## Date de piata

Spatii de inchiriat

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ID6b3pc.html#f8aae84a8d>



10 lei

Negociabil

Trimitete mesaj

0723 033 114

Curtea de Argeș, Judet Argeș  
Vezi pe harta



ANDrei

Pe site din feb 2019

Anunturile utilizatorului

### Inchiriez spatiu comercial

Curtea de Argeș, Judet Argeș Adaugat La 23:27, 30 Ianuarie 2020, Numar anunt: 91292718

Ami place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere  
Suprafata utila 80 m<sup>2</sup>

Inchiriez spatiu fost magazin alimentar str. 1 Mai, avand suprafata utila de 80 mp, vitrina stradala, grup sanitar propriu, apa, canalizare, curent electric - trifazic, terasa, loc de parcare propriu, trafic pietonal intens ideal pentru orice activitate comerciala.

Rapoarte



VOLKSWAGEN - POLO ED..

4.990 €

Contactar



FERRARI - 360 F1 MODENA

39.900 €

Contactar

Ads by mcanunzio.com

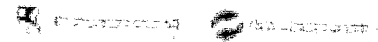
<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDd7nZm.html#da2fbad2ff>



**Spatiu de inchiriat**

Venestii

10 zile publicitate



Proprietar: **125 m²**

Spatiu de inchiriat la strada in Venestii

300 €

pe luna

Trimiteti mesaj

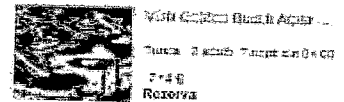
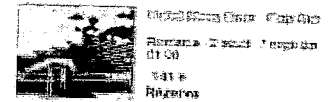
0760 956 848



George

Pe vremea asta

Anunț publicitar



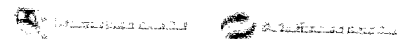
<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-IDdhdoB.html#f8aae84a8d>



**Inchiriez**

Comuna Valea Danului

10 zile publicitate



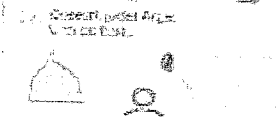
Proprietar: **40 m²**

Inchiriez spatiu comercial in Comuna Valea Danului la strada principala suprafata 40m2. In fata terenului este un teren cu izvoare de apa caldă pe terenule aparținând statului. Alături de teren este un teren cu apă caldă în fața străzii. Pentru mai multe informații vă rugăm să contactați numărul de telefon 0762 613 541.

600 lei

Trimiteti mesaj

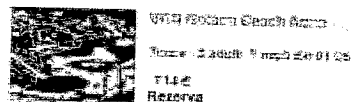
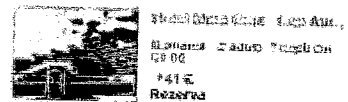
0762 613 541




Matei

Pe vremea asta

Anunț publicitar



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-ID8tyg9.html#f8aae84a8d>



**Spatiu de inchiriat**  
 Curtea de Argeș, Județ Argeș Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22  
[Vezi poza](#) [Descriere](#)

**999 €**  
 negociabil

[Trimitte mesaj](#)  
 ☎ 0744 314 408

Curtea de Argeș, Județ Argeș  
 Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22

**300 m<sup>2</sup>**

Inchiriaza spatiu in zona 1 Mai, Curtea de Argeș  
 300mp, trifaza, lift marfa.  
 Se poate face restaurant spatiu productie, birouri etc.

**999 €**  
 negociabil

[Trimitte mesaj](#)  
 ☎ 0744 314 408

Curtea de Argeș, Județ Argeș  
 Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22

**300 m<sup>2</sup>**

Inchiriaza spatiu in zona 1 Mai, Curtea de Argeș  
 300mp, trifaza, lift marfa.  
 Se poate face restaurant spatiu productie, birouri etc.

<https://www.olx.ro/oferta/hala-de-inchiriat-IDc1XNW.html#f8aae84a8d>



**Hala de inchiriat**  
 Curtea de Argeș, Județ Argeș Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22  
 Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22  
 Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22

**1 500 lei**

[Trimitte mesaj](#)  
 ☎ 0758 405 650

Curtea de Argeș, Județ Argeș  
 Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22

**215 m<sup>2</sup>**

Inchiriaza hala 20m lungime din lifina (100m2) plus o camera de 35 m2. Zona crafotă și gospod.

**1 500 lei**

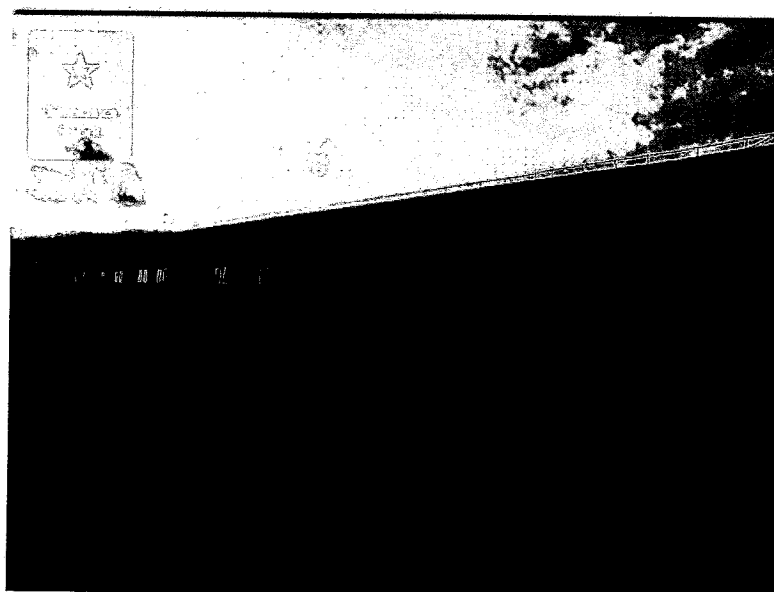
[Trimitte mesaj](#)  
 ☎ 0758 405 650

Curtea de Argeș, Județ Argeș  
 Adăugat la 23.01.2020 la ora 14:25:22

**215 m<sup>2</sup>**

Inchiriaza hala 20m lungime din lifina (100m2) plus o camera de 35 m2. Zona crafotă și gospod.

<https://www.olx.ro/oferta/ferma-spatii-de-inchiriat-IDbA9LO.html#f8aac84a8d>



5 lei

Trmite mesaj

0721 675 896

Bunesti, Judet Arges  
Vezi pe harta



Dumitru

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

### Ferma,spatii de inchiriat

Bunesti, Judet Arges Adaugat de pe telefon La 13:51, 2 februarie 2020, Numar anunt: 171157064

Ami place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata mla	2 000 m <sup>2</sup>		

Recomandat



Hotel Mera Onix - Cap Aur...  
Romania - 2 adulti, 7 nopti din 01.06  
141 €  
Rezerva



VON Golden Beach Aqua...  
Turcia - 2 adulti, 7 nopti din 01.06  
714 €