



HOTARARE

Cu privire la: *aprobarea inchirierii prin licitatie publica a terenurilor extravilane, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 492.171 mp, aflate in rezerva comunei Vâlcele, Judetul Olt*

Avand in vedere :

- Raportul de specialitate nr. 63/06.03.2023 întocmit de către Compartimentul agricol si viceprimarului localitatii;
- Referatul de aprobare al primarului comunei Vâlcele, jud. Olt in calitate de initiator ;
- Prevederile art.129 alin. (1) alin. (2) lit.c) si alin (6) lit.a), art.333 alin. (1) si alin.(5) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
- Carte Funciara nr.51320 a comunei Vâlcele, judetul Olt;
- Raportul de evaluare nr. REVED17/17.03.2023 întocmit de evaluator autorizat Enoiu Vasile –membru titular Anevar
- Prevederile art. 31, alin. 1) si 2) din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.1270 și art.1777-1835 din Noul Cod Civil – Legea nr.287/2009;
- Avizul favorabil al Comisiei pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, protecție copiii, tineret și sport;
- Avizul favorabil al Comisiei pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism
- Avizul consultativ al Comisiei juridice si de disciplină;
- Prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica;

In temeiul prevederilor art.129, art.139, art.196 alin (1) lit. a) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VÂLCELE, JUDETUL OLT HOTARASTE :

Art.1. Se însusește Raportul de evaluare nr. REVED17/17.03.2023 întocmit de evaluator autorizat Enoiu Vasile –membru titular Anevar, anexa nr. 1 la prezenta hotarare

Art. 2. Se aproba inchirierea prin licitatie publica a terenurilor extravilane cu destinatie agricolă, categoria de folosinta arabil, în suprafata de 492.171 mp, identificate in Lista bunurilor ce alcatuiesc domeniul privat al comunei Vâlcele la de la pozitia nr. 62 la pozitia nr. 98, conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

Art.3. Terenurile supuse inchirierii constituie rezerva Comisiei locale Vâlcele pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor agricole si forestiere, iar în situatia în care, prin cazuri exceptionale, va fi nevoie de atribuirea în proprietate a unei suprafete de teren, celor îndreptatiti, se va modifica Contractul de inchiriere prin act aditional, de comun acord în termen de 5 zile după validarea

de către Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor agricole si forestiere, a propunerilor de punere în posesie pe aceste terenuri.

Art. 4. Terenurile agricole prevazute la alin. 2) se inchiriaza cu destinatia exploatare agricola, pentru o perioada de 10 ani, calculata de la data preluării terenului închiriat.

Art. 5. Prețul minim de pornire al licitației este de 0,003 Euro/mp/luna, respectiv 1.758.25 Euro /luna, respectiv echivalent a 1000 kg grau + 10 litri de ulei floarea soarelui/an, pret rezultat din Raportul de evaluare nr. REVED17/17.03.2023

Art.6. Se aprobă Documentația de atribuire aferenta închirierii terenurilor mentionate la art.2, conform anexei nr. 3 parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.7. Se desemneaza ca reprezentanti ai Consiliului Local în componenta comisiei de licitatie publica, domnul Boldoi Ion si domnul Stănescu Marian – consilieri locali –membrii, iar ca membrii supleanti, domnul consilier local Constantin Ion si domnul consilier local Cincă Iulian.

Art.8. Presedintele si membrii comisiei de licitatie publica vor fi numiti prin dispozitia primarului comunei Vâlcele”.

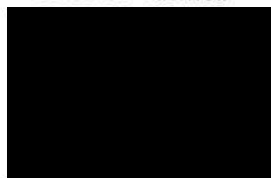
Art.9 Se imputerniceste domnul Taifas Alexandru –primarul comunei Vâlcele, jud. Olt in vederea semnării contractului de închiriere (arendare).

Art. 9 Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se insarcineaza responsabilul cu achizițiile publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local



CONTRASEMNEAZA
Secretar general
Ionescu Vasilica



Nr. 22/17.03.2023

Aceasta hotarare a fost adoptata cu 11 voturi „pentru”, 0 vot „impotriva” si 0 abtineri din total 11 consilieri prezenti

Înregistrare ieșire la evaluator: Nr. REVED17/17.03.2023

RAPORT DE EVALUARE

pentru

terenuri extravilane aflate în rezerva Comunei Vâlcele, județul Olt

Evaluator:

Vasile ENOIU – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 12468

Adresa: strada Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina județul Olt

Telefon: 0744547017

Fax: 0249414558

E-mail: bbc@bbconsult.ro

Proprietar: Comuna Vâlcele, județul Olt

având sediul social în Comuna Vâlcele, județul Olt și
cod de identificare fiscală (CIF) 4655895

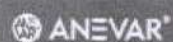
Client: Comuna Vâlcele

având sediul social în Comuna Vâlcele, județul Olt și
cod de identificare fiscală (CIF) 4655895

Utilizator: Primăria Comunei Vâlcele

având sediul social în Comuna Vâlcele, județul Olt

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.



VALABIL 2023

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ENOILU VASILE
Legitimația nr. 12468

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE: EI, IPI, IIM



str. Ștefănescu, nr. 7
sector 1, cod 011158, București
tel.: +40 21 315 65 44
+40 21 315 65 05
fax: +40 21 311 11 40
e-mail: contact@anevar.ro
www.anevar.ro

EI - Evaluări de Investiții; IPI - Fond de Capital și alte active financiare; IIM - Evaluări de Baza
Investiții; IIM - Evaluări de Baza Investiții; IPI - Evaluări de Acțiune și alte instrumente financiare;
VE-EI - Evaluări de Raportare de Activitate în scopurile Societății de Investiții; Fond de
Capital și alte Active Financiare; VE-EI - Evaluări de Raportare de Activitate în scopurile
Societății de Investiții; VE-EI - Evaluări de Raportare de Activitate în scopurile Societății de
Fondul Munteniei VE-EI - Evaluări de Raportare de Activitate în scopurile Societății de
Investiții Financiare

CERTIFICAT

D-nu ENOIU VASILE nascut(a) in anul 1960 luna februarie ziua 08
in localitatea CAMPULUNG MUSCEI judetul ARGES legitimat(a) cu
C.I. seria B.N. nr. 074494 angajat(a) al(a) S.C. "B & B CONSULT SRL SLATINA
de profesie Economist a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru

"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"

in perioada 09.06 - 04.07.2003 cu nota 9.77

SEDIINTA ANEVAR

BOJINCA MIHAIL

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării îl constituie terenurile aflate în rezerva Comunei Vâlcele, situate în Comuna Vâlcele, județul Olt, descrise în cuprinsul raportului de evaluare:

Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Destinația	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela
51548	Teren extravilan	arabil	11.500	59	1/1
51830	Teren extravilan	arabil	3.729	43	8/1
51836	Teren extravilan	arabil	6.690	45/1	25/1
51897	Teren extravilan	arabil	6.384	45	56/1
51952	Teren extravilan	arabil	18.161	65	176/1
52121	Teren extravilan	arabil	9.900	67	23
52131	Teren extravilan	arabil	5.546	73	86/1
52132	Teren extravilan	arabil	6.560	73	95/1
52444	Teren extravilan	arabil	55.838	56/2	77/1
52679	Teren extravilan	arabil	19.433	57	161/1
53127	Teren extravilan	arabil	3.734	4	48/1
53214	Teren extravilan	arabil	17.540	2	58/1
53245	Teren extravilan	arabil	8.328	3	35/1
53247	Teren extravilan	arabil	1.811	8	54/1
53250	Teren extravilan	arabil	27.587	10	1/1
53252	Teren extravilan	arabil	12.610	15	12/1
53425	Teren extravilan	arabil	7.954	7	1
53476	Teren extravilan	arabil	7.156	7/1	1/1
53569	Teren extravilan	arabil	5.899	14	93/1
53600	Teren extravilan	arabil	3.825	12	12/1
53722	Teren extravilan	arabil	35.304	31	64/1
53818	Teren extravilan	arabil	14.188	29	22/1
53831	Teren extravilan	arabil	25.748	30	49/1
53883	Teren extravilan	arabil	10.800	40	1
53975	Teren extravilan	arabil	4.872	40	1/1
54219	Teren extravilan	arabil	10.119	72	49
54596	Teren extravilan	arabil	22.117	80	1
54814	Teren extravilan	arabil	12.627	94	114
55072	Teren extravilan	arabil	1.345	81	1/1
55074	Teren extravilan	Arabil 4.785 Neproductiv 5.035	9.820	81	122
55312	Teren extravilan	arabil	1.675	28	52/3
55260	Teren extravilan	arabil	1.871	28	52/1
55293	Teren extravilan	arabil	2.300	28	34/1
55311	Teren extravilan	arabil	4.784	28	58
55346	Teren extravilan	arabil	2.300	27	19
"	Teren extravilan	arabil	40.000	78	142
"	Teren extravilan	arabil	42.000	79	188
"	Teren extravilan	arabil	45.420	77	"

aflate în Comuna Vâlcele, județul Olt, descrise în cuprinsul raportului de evaluare, proprietatea Comunei Vâlcele, județul Olt.

Localizarea proprietății: Comuna Vâlcele, județul Olt

Tipul proprietății: terenuri extravilane.

Proprietar: Comuna Vâlcele

Clientul (solicitantul raportului de evaluare): Comuna Vâlcele

Utilizatorul raportului de evaluare: Primăria Comunei Vâlcele

Data vizionării proprietății: fără inspecție.

Dreptul evaluat: dreptul deplin de proprietate

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea închirierii.

Identificarea activelor:

Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Destinația	Suprafața - mp-	Tarla	Parcela
51548	Teren extravilan	arabil	11.500	59	1/1
51830	Teren extravilan	arabil	3.729	43	8/1
51836	Teren extravilan	arabil	6.690	45/1	25/1
51897	Teren extravilan	arabil	6.384	45	56/1
51952	Teren extravilan	arabil	18.161	65	176/1
52121	Teren extravilan	arabil	9.900	67	23
52131	Teren extravilan	arabil	5.546	73	86/1
52132	Teren extravilan	arabil	6.560	73	95/1
52444	Teren extravilan	arabil	55.838	56/2	77/1
52679	Teren extravilan	arabil	19.433	57	161/1
53127	Teren extravilan	arabil	3.734	4	48/1
53214	Teren extravilan	arabil	17.540	2	58/1
53245	Teren extravilan	arabil	8.328	3	35/1
53247	Teren extravilan	arabil	1.811	8	54/1
53250	Teren extravilan	arabil	27.587	10	1/1
53252	Teren extravilan	arabil	12.610	15	12/1
53425	Teren extravilan	arabil	7.954	7	1
53476	Teren extravilan	arabil	7.156	07.ian	1/1
53569	Teren extravilan	arabil	5.899	14	93/1
53600	Teren extravilan	arabil	3.825	12	12/1
53722	Teren extravilan	arabil	35.304	31	64/1
53818	Teren extravilan	arabil	14.188	29	22/1
53831	Teren extravilan	arabil	25.748	30	49/1
53883	Teren extravilan	arabil	10.800	40	1
53975	Teren extravilan	arabil	4.872	40	1/1
54219	Teren extravilan	arabil	10.119	72	49
54596	Teren extravilan	arabil	22.117	80	1
54814	Teren extravilan	arabil	12.627	94	114
55072	Teren extravilan	arabil	1.345	81	1/1
55074	Teren extravilan	Arabil 4.785 mp Neproductiv 5035 mp	9.820	81	122 52/3 52/1 34/1
55312	Teren extravilan	arabil	1.675	28	58
55260	Teren extravilan	arabil	1.871	28	19
55293	Teren extravilan	arabil	2.300	28	142

55311	Teren extravilan	arabil	4.784	28	188
55346	Teren extravilan	arabil	2.300	27	-
-	Teren extravilan	arabil	40.000	78	142
-	Teren extravilan	arabil	42.000	79	188
-	Teren extravilan	arabil	45.420	77	-

situate în Comuna Vâlcele, județul Olt.

Tipul valorii: valoarea de piață, 1 EUR = 4,9156 lei

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună, pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietari și client, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra proprietății (inventarul bunurilor care aparțin rezervei Comunei Vâlcele).

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

- *metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare*
- *cursul de referință al monedei naționale*
- *publicații privind piața imobiliară.*

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

Declararea conformității evaluării cu SEV: prezentul raport de evaluare este efectuat în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a șasezeceea, 2022:

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- ✓ SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- ✓ SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- ✓ SEV 102 – „Documentare și conformare (IVS 102)”

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- ✓ SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- ✓ SEV 104 – „Tipuri ale valorii” (IVS 104)

- ✓ SEV 105 – „Abordări și metode de evaluare”

- ✓ SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”

- ✓ GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Opinia evaluatorului a avut în vedere zona amplasamentului proprietății, datele de pe piață despre valoarea **chiriilor și concesiunilor, dar mai ales de scopul evaluării.** Zona respectivă este o zonă preponderent agricolă, Comuna Vâlcele fiind una dintre comunele cu potențial agricol ale județului Olt, care necesită o atenție deosebită în conformitate cu cerințele actuale ale dezvoltării umane și sociale. Astfel, valoarea de piață estimată de evaluator pentru

închirierea proprietăților este:

Nr. Crt. inventar	Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Valoare – LEI –
1	51548	Teren extravilan	40.825,00
2	51830	Teren extravilan	13.237,95
3	51836	Teren extravilan	23.749,50
4	51897	Teren extravilan	22.663,20
5	51952	Teren extravilan	64.471,55
6	52121	Teren extravilan	35.145,00
7	52131	Teren extravilan	19.688,30
8	52132	Teren extravilan	23.288,00
9	52444	Teren extravilan	198.224,90
10	52679	Teren extravilan	68.987,15
11	53127	Teren extravilan	13.255,70
12	53214	Teren extravilan	62.267,00
13	53245	Teren extravilan	29.564,40
14	53247	Teren extravilan	6.429,05
15	53250	Teren extravilan	97.933,85
16	53252	Teren extravilan	44.765,50
17	53425	Teren extravilan	28.236,70
18	53476	Teren extravilan	25.403,80
19	53569	Teren extravilan	20.941,45
20	53600	Teren extravilan	13.578,75
21	53722	Teren extravilan	125.329,20
22	53818	Teren extravilan	50.367,40
23	53831	Teren extravilan	91.405,40
24	53883	Teren extravilan	38.340,00
25	53975	Teren extravilan	17.295,60
26	54219	Teren extravilan	35.922,45
27	54596	Teren extravilan	78.515,35
28	54814	Teren extravilan	44.825,85
29	55072	Teren extravilan	4.774,75
30	55074	Teren extravilan (Arabil 4.785mp Neproductiv 5.035mp)	34.861,00
31	55312	Teren extravilan	5.946,25
32	55260	Teren extravilan	6.642,05
33	55293	Teren extravilan	8.165,00
34	55311	Teren extravilan	16.983,20
35	55346	Teren extravilan	8.165,00
36	-	Teren extravilan	142.000,00
37	-	Teren extravilan	149.100,00
38	-	Teren extravilan	161.241,00

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor, în cazul evaluării prezente.

Datorită faptului că nu există o piață activă și coerentă a închirierii de terenuri, este greu de estimat o rata de capitalizare specifică terenurilor. Din acest motiv, în mod uzual, aceasta estimare se face în condiții similare, determinării redevenței (prețului concesiunii), dacă terenul este concesiionat, conform Legii nr. 50/1991.

Așa cum este stipulat în Legea nr.50/29.07.1991, Cap. II, Art. 17, *“Limita minimă a prețului concesiunii terenului se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”*.

Luând în calcul durata de concesiionare de 25 ani, valoarea de piață a terenului, echivalent a 3,55 lei/mp, în tabelul de mai jos s-a estimat chiria lunară aferentă terenului.

Opinia evaluatorului a avut în vedere zona amplasamentului terenurilor, datele de pe piață despre

valoarea chiriilor și concesiunărilor, dar mai ales de scopul evaluării. Zona respectivă este o zonă în stagnare urbanistică. Astfel, valoarea de piață apreciată de evaluator, pentru închiriere este de 0,028 EUR/m²/an suprafață.

ESTIMAREA CHIRIEI LUNARE	
Valoare unitară de piață teren	0,72 EUR/mp
Durata concesiunii	25 ani
Chiria unitară lunară	0,003 EUR/mp/luna
Suprafața teren	527.475 mp
Chiria totală lunară	1.758,25 EUR/lună
Chiria totală anuală echivalent kg grâu	(1000 kg grâu + 10 litri ulei floarea soarelui)/an

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale, limitările și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară tip teren extravilan
- Valoarea este valabilă numai pentru tipul de valoare precizată în raport
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății
- În estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței
- Valoarea nu conține TVA (taxa pe valoare adăugată)
- Raționamentul evaluatorului a fost aplicat în mod obiectiv, imparțial și exercitat având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu considerație,

Vasile ENOIU

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Principiul general

Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea raportului de evaluare sunt adecvate pentru scopul desemnat.

2.2. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat: Vasile ENOIU

Nr.legitimăție: 12468

Calificări evaluator: EPI, EBM, EI

Adresă evaluator: str. Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina, județul Olt

Telefon: 0744547017

Fax: 0249414558

E-mail: bbc@bbconsult.ro

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt în conformitate cu documentele primite de la beneficiar. Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Evaluatorul are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări

Raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor SEV – Cadrul general.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Vasile ENOIU, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar următoarele:

- în baza solicitării Comunei Vâlcele, am evaluat proprietățile imobiliare – terenuri extravilane, situate în Comuna Vâlcele, județul Olt.

- am fost solicitat să întocmesc o lucrare de evaluare a proprietăților imobiliare prezentate mai sus, care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare ANEVAR.

Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția a șasesprezecea, 2022.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele, ipotezele speciale și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilelor, care fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta, nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietățile imobiliare supuse evaluării nu au fost inspectate, conform solicitării clientului.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări.

Vasile ENOIU



Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

2.3. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare

Clientul: Comuna Vâlcele, având sediul social în Comuna Vâlcele, județul Olt.

Utilizatorul desemnat: Primăria Comunei Vâlcele, având sediul social în Comuna Vâlcele, județul Olt.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății specificate mai jos, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea închirierii.

2.5. Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare:

Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Destinația	Suprafața - mp-	Tarla	Parcela
51548	Teren extravilan	arabil	11.500	59	1/1
51830	Teren extravilan	arabil	3.729	43	8/1
51836	Teren extravilan	arabil	6.690	45/1	25/1
51897	Teren extravilan	arabil	6.384	45	56/1
51952	Teren extravilan	arabil	18.161	65	176/1
52121	Teren extravilan	arabil	9.900	67	23
52131	Teren extravilan	arabil	5.546	73	86/1
52132	Teren extravilan	arabil	6.560	73	95/1
52444	Teren extravilan	arabil	55.838	56/2	77/1
52679	Teren extravilan	arabil	19.433	57	161/1
53127	Teren extravilan	arabil	3.734	4	48/1
53214	Teren extravilan	arabil	17.540	2	58/1
53245	Teren extravilan	arabil	8.328	3	35/1
53247	Teren extravilan	arabil	1.811	8	54/1
53250	Teren extravilan	arabil	27.587	10	1/1
53252	Teren extravilan	arabil	12.610	15	12/1
53425	Teren extravilan	arabil	7.954	7	1
53476	Teren extravilan	arabil	7.156	07.ian	1/1
53569	Teren extravilan	arabil	5.899	14	93/1
53600	Teren extravilan	arabil	3.825	12	12/1
53722	Teren extravilan	arabil	35.304	31	64/1
53818	Teren extravilan	arabil	14.188	29	22/1
53831	Teren extravilan	arabil	25.748	30	49/1
53883	Teren extravilan	arabil	10.800	40	1
53975	Teren extravilan	arabil	4.872	40	1/1
54219	Teren extravilan	arabil	10.119	72	49
54596	Teren extravilan	arabil	22.117	80	1
54814	Teren extravilan	arabil	12.627	94	114
55072	Teren extravilan	arabil	1.345	81	1/1
55074	Teren extravilan	Arabil 4.785 mp	9.820	81	122 52/3

		Neproductiv 5035 mp			52/1 34/1
55312	Teren extravilan	arabil	1.675	28	58
55260	Teren extravilan	arabil	1.871	28	19
55293	Teren extravilan	arabil	2.300	28	142
55311	Teren extravilan	arabil	4.784	28	188
55346	Teren extravilan	arabil	2.300	27	-
-	Teren extravilan	arabil	40.000	78	142
-	Teren extravilan	arabil	42.000	79	188
-	Teren extravilan	arabil	45.420	77	-

situate în Comuna Vâlcele, județul Olt, aflate în proprietatea Comunei Vâlcele, județul Olt.

2.6. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standard de Evaluare - SEV 100 Cadrul general, ediția a șasesprezecea, 2022.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat, fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

2.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client și piață până la data de 9 martie 2023, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 9 martie 2023.

2.8. Data inspecției

Conform solicitării clientului, nu a fost efectuată inspecția proprietăților. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenurilor sau amplasamentelor învecinate.

2.9. Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

2.10. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (inventarul bunurilor care aparțin rezervei Comunei Vâlcele, județul Olt)

- istoric, situația actuală a imobilelor
- situația juridică a activelor la data evaluării
- lucrările de investiții/întreținere efectuate, starea fizică a activelor evaluate.
- Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare
- publicații privind piața imobiliară.

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

Surse bibliografice:

- “Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare” - *ANEAR - IROVAL*
- “Evaluarea proprietății imobiliare” - Ediția română după ediția în limba engleză, originală, editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
- “Standardele de evaluare ANEAR” – ediția a șasesprezecea, 2022

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate de la vânzători, cumpărători și arendași imobiliari, de pe piața locală, de la evaluatori și instituții locale, de pe site-urile de imobiliare și de la notarii publici din județul Olt.

2.11. *Ipoteze și ipoteze speciale*

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile, la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate, expres, pe parcursul raportului și a căror impact este, expres, scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele, sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști. Evaluatorul nu are competență în acest domeniu
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietăților
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare, care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii, care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii, care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa, iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide, dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate, alocate, nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul nu a efectuat o inspecție a proprietăților și evaluatorul recomandă clienților preocupați de un potențial negativ al proprietăților, să angajeze experți tehnici, care să investigheze astfel de aspecte
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia întâlnirilor, cu reprezentanții proprietarului, nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară, pentru stabilirea existenței altor contaminanți
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în acest raport
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele, pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers
- 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
- Evaluatorul a examinat planul imobilelor în planul general al municipiului și a identificat proprietățile împreună cu reprezentantul/reprezentanții proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar, se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară, pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

2.12. Restricții de utilizare, distribuire 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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. Precizăm că, la solicitarea clientului, am alocat valoarea de piață a proprietății imobiliare pe componente, dar aceasta este o operație matematică în urma căreia nu rezultă valoarea de piață a componentelor
- raportul de evaluare va fi utilizat, strict, pentru scopul declarat.

2.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul bunurilor, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați, raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

2.15. Descrierea raportului

Raportul de evaluare furnizat clientului va avea formă letrică și va fi listat în două exemplare originale, la solicitarea expresă a clientului.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Introducere* – în care se regăsește adresa de înaintare, pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului; (2) *Premisele evaluării* – în care se găsesc ipotezele și ipotezele speciale, obiectul, scopul și utilizarea evaluării, drepturile de proprietate evaluate, tipul valorii estimat, data evaluării, moneda în care se exprimă valoarea estimată, modalități de plată, inspecția proprietății sersele de informații utilizate, restricții de utilizare, difuzare și publicare; (3) *Prezentarea datelor* – cu informații referitoare la identificarea proprietății subiect, informații despre amplasament, zonă și vecinătăți, descrierea amenajărilor și construcțiilor, analiza pieței imobiliare; (4) *analiza datelor și concluziile* – CMBU a terenului liber și a proprietății considerată construită, evaluarea terenului, abordările în evaluare, analiza și concluzia asupra valorii; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

2.16. Modalități și termene de plată. Moneda raportului

Valorile prezentate ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea proprietății evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc), la data transmiterii dreptului de proprietate. Opinia evaluatorului privind valoarea a fost exprimată în lei și unități fizice.

3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE

Proprietățile imobiliare, care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în județul Olt, Comuna Vâlcele.

Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Destinația	Suprafața - mp-	Tarla	Parcela
51548	Teren extravilan	arabil	11.500	59	1/1
51830	Teren extravilan	arabil	3.729	43	8/1
51836	Teren extravilan	arabil	6.690	45/1	25/1
51897	Teren extravilan	arabil	6.384	45	56/1

51952	Teren extravilan	arabil	18.161	65	176/1
52121	Teren extravilan	arabil	9.900	67	23
52131	Teren extravilan	arabil	5.546	73	86/1
52132	Teren extravilan	arabil	6.560	73	95/1
52444	Teren extravilan	arabil	55.838	56/2	77/1
52679	Teren extravilan	arabil	19.433	57	161/1
53127	Teren extravilan	arabil	3.734	4	48/1
53214	Teren extravilan	arabil	17.540	2	58/1
53245	Teren extravilan	arabil	8.328	3	35/1
53247	Teren extravilan	arabil	1.811	8	54/1
53250	Teren extravilan	arabil	27.587	10	1/1
53252	Teren extravilan	arabil	12.610	15	12/1
53425	Teren extravilan	arabil	7.954	7	1
53476	Teren extravilan	arabil	7.156	07.ian	1/1
53569	Teren extravilan	arabil	5.899	14	93/1
53600	Teren extravilan	arabil	3.825	12	12/1
53722	Teren extravilan	arabil	35.304	31	64/1
53818	Teren extravilan	arabil	14.188	29	22/1
53831	Teren extravilan	arabil	25.748	30	49/1
53883	Teren extravilan	arabil	10.800	40	1
53975	Teren extravilan	arabil	4.872	40	1/1
54219	Teren extravilan	arabil	10.119	72	49
54596	Teren extravilan	arabil	22.117	80	1
54814	Teren extravilan	arabil	12.627	94	114
55072	Teren extravilan	arabil	1.345	81	1/1
55074	Teren extravilan	Arabil 4.785 mp Neproductiv 5035 mp	9.820	81	122 52/3 52/1 34/1
55312	Teren extravilan	arabil	1.675	28	58
55260	Teren extravilan	arabil	1.871	28	19
55293	Teren extravilan	arabil	2.300	28	142
55311	Teren extravilan	arabil	4.784	28	188
55346	Teren extravilan	arabil	2.300	27	-
-	Teren extravilan	arabil	40.000	78	142
-	Teren extravilan	arabil	42.000	79	188
-	Teren extravilan	arabil	45.420	77	-

Aspecte juridice

Există carte funciară, pentru majoritatea imobilelor supuse evaluării.

- Rezerva Comunei Vâlcele.

Proprietar:

- Comuna Vâlcele.

Sarcini: Nu sunt.

Acte de proveniență, alte documente:

- Inventarul bunurilor care aparțin rezervei Comunei Vâlcele, județul Olt.

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că titlul de proprietate asupra activelor este bun și marketabil și nu acordă nicio garanție, privind dreptul de proprietate al clientului, asupra activelor evaluate.

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. Locație – aspecte generale

Comuna Vâlcele, județul Olt

Componență: satele Vâlcele, Bîrcănești și Vâlcelele de Sus.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Vâlcele se ridică la 2.526 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.896 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,56%). Pentru 3,44% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,56%). Pentru 3,44% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Activitatea economică a comunei este predominant agricolă, numărul populației active în agricultură fiind de aproximativ 1500 de persoane. Suprafețele de teren arabil sunt cultivate cu porumb, grâu, floarea-soarelui, legume și plante de nutreț, în loturi mici individuale. Unitățile zootehnice existente înainte de 1989 s-au desființat, în prezent creșterea animalelor realizându-se doar la nivelul gospodăriilor individuale. Un număr mic de persoane, respectiv 137, lucrează în industrie (în special bărbați), în municipiul Slatina. La nivelul comunei unități industriale nu există. Sunt puțini cei care lucrează în serviciile publice locale, incluzând aici administrația, învățământul și sănătatea. În comuna Vâlcele sunt înregistrate și societăți cu capital privat: o brutărie, două mori, o firmă de televiziune prin cablu, o sală de calculatoare, un centru de reparat încălțăminte și unități comerciale și de alimentație publică.

În centrul civic al comunei se află sediile autorităților locale, respectiv:

- Consiliul local
- Primăria
- Căminul Cultural „NICOLAE FULGA”
- Postul de Poliție Vâlcele.

Pe teritoriul comunei Vâlcele funcționează două grădinițe și două școli, și anume:

- Bărcănești - clasele I – IV
- Olteni - clasele I – VIII.

Comuna dispune de un dispensar uman, situat în satul Bărcănești și de un dispensar veterinar situat în satul Vâlcele.

Caracterul zonei:

Caracterul zonei în care se află proprietățile evaluate este preponderent agricol.

Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona în ultimii ani:

Zona nu a suferit transformări majore în ultimii ani.

3.2.2. Locația specifică

Adresa exactă: Comuna Vâlcele, județul Olt.

Alte puncte de interes în imediata apropiere: nu sunt.

Vecinătăți: nespecificate, în documentele comunicate evaluatorului.

Topografia și forma: terenuri plane, cu denivelări ușoare, forme, în general regulate, proprietatea Comunei Vâlcele.

Dimensiuni: nespecificate

Accesul se face direct, din drumurile comunale vecine (drumuri de pământ).

Utilități: nu.

3.2.3. Descrierea terenului

Imobilele sunt descrise, conform inventarul bunurilor care aparțin rezervei Comunei Vâlcele, județul

Olt, anexat prezentului raport de evaluare.

Deținere:

- proprietar: Comuna Vâlcele
- document de proprietate: inventarul bunurilor care aparțin rezervei Comunei Vâlcele
- sarcini Nu!
- Proprietățile sunt utilizate, în scop agricol, altele nu, conform celor comunicate evaluatorului, de reprezentanții clientului.

3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Unul din principiile evaluării bunurilor imobile îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implica o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Cea mai buna utilizare este analizată, uzual, în una din următoarele situații:

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

Am luat în considerare cea mai bună utilizare a terenului construit.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- legal permisă
- fizic posibilă
- financiar fezabilă,

din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Amplasamentul, zona și vecinătățile impun ca una din utilizările testate, să fie cea de teren cu destinație arabilă - această utilizare fiind, în fapt, cea mai adecvată.

Din studiul asupra pieței aferente zonei, în care sunt amplasate proprietățile evaluate, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este cea de teren cu destinație arabil.

3.4. ANALIZA DATELOR

3.4.1. Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la *data evaluării*. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- bunurile sau serviciile care se tranzacționează
- limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție
- geografic, piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării* și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice), care

schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentelor proprietăți, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca **piața terenurilor extravilane cu destinație agricolă**, piață a cărei localizare geografică este Comuna Vâlcele.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal.

La data evaluării **cererea** de astfel de proprietăți, în zona de interes a evaluării, provine din rândul persoanelor fizice și juridice. Cererea se manifestă în special pentru cumpărare, concesiune sau închiriere. O categorie separată a cererii este reprezentată de oamenii de afaceri locali care, dispunând de rezerve financiare, speculează dificultățile financiare ale unora dintre proprietari, achiziționând la prețuri cât mai mici proprietățile deținute de aceștia. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu și lung.

La data evaluării piața imobiliară este în stagnare. Tendințele pieței, cel puțin pe termen scurt, par a fi de stagnare, atât a prețurilor, cât și a volumului de tranzacții.

La data evaluării **cererea** de astfel de proprietăți este medie. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu și lung.

Oferta de astfel de proprietăți în Comuna Vâlcele este considerată medie.

Oferta de terenuri extravilane cu destinația arabil, în Comuna Vâlcele, este **destul de scăzută**.

Terenul în zonă se oferă cu prețuri cuprinse între 3,5-3,92 lei/mp terenuri cu destinație arabil. Evaluatorul a estimat o valoare de 3,55 lei/mp.

Informațiile de pe piața terenurilor extravilane din Comuna Vâlcele și comunele limitrofe, pe care mi-am bazat opinia sunt prezentate în anexă.

Deasemenea, terenurile extravilane arabile se arendează cu 800 kg – 1.000 kg grâu, plus un bonus de 5-10 litri de ulei de floarea soarelui, pentru fiecare hectar arendat.

3.4.2. Participanții la piață

Referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități, care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități.

4. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

În prezentul raport de evaluare tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piață.

Pe baza valorii obținute, evaluatorul își va formula opinia.

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

4.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Această abordare a fost utilizată pentru evaluarea terenului, pentru evaluarea întregii proprietăți evaluatorul nu a identificat informații de piață concrete și credibile. Această abordare a putut fi utilizată la estimarea valorii terenului și a chiriei.

5. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

5.1. Valori obținute

1. Prin abordarea prin piață:

Valoarea propusă (fără TVA):

Nr. Crt. inventar	Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Valoare – L.EI –
1	51548	Teren extravilan	40.825,00
2	51830	Teren extravilan	13.237,95
3	51836	Teren extravilan	23.749,50
4	51897	Teren extravilan	22.663,20
5	51952	Teren extravilan	64.471,55
6	52121	Teren extravilan	35.145,00
7	52131	Teren extravilan	19.688,30
8	52132	Teren extravilan	23.288,00
9	52444	Teren extravilan	198.224,90
10	52679	Teren extravilan	68.987,15
11	53127	Teren extravilan	13.255,70
12	53214	Teren extravilan	62.267,00
13	53245	Teren extravilan	29.564,40
14	53247	Teren extravilan	6.429,05
15	53250	Teren extravilan	97.933,85
16	53252	Teren extravilan	44.765,50
17	53425	Teren extravilan	28.236,70
18	53476	Teren extravilan	25.403,80
19	53569	Teren extravilan	20.941,45
20	53600	Teren extravilan	13.578,75
21	53722	Teren extravilan	125.329,20
22	53818	Teren extravilan	50.367,40
23	53831	Teren extravilan	91.405,40
24	53883	Teren extravilan	38.340,00
25	53975	Teren extravilan	17.295,60
26	54219	Teren extravilan	35.922,45
27	54596	Teren extravilan	78.515,35
28	54814	Teren extravilan	44.825,85
29	55072	Teren extravilan	4.774,75
30	55074	Teren extravilan (Arabil 4.785mp Neproductiv 5.035mp)	34.861,00
31	55312	Teren extravilan	5.946,25
32	55260	Teren extravilan	6.642,05
33	55293	Teren extravilan	8.165,00
34	55311	Teren extravilan	16.983,20
35	55346	Teren extravilan	8.165,00
36	-	Teren extravilan	142.000,00
37	-	Teren extravilan	149.100,00
38	-	Teren extravilan	161.241,00

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor, în cazul evaluării prezente.

Datorită faptului că nu există o piață activă și coerentă a închirierii de terenuri, este greu de estimat o rata de capitalizare specifică terenurilor. Din acest motiv, în mod uzual, aceasta estimare se face în condiții

similare, determinării redevenței (prețului concesiunii), dacă terenul este concesionat, conform Legii nr. 50/1991.

Așa cum este stipulat în Legea nr.50/29.07.1991, Cap. II, Art. 17, “*Limita minimă a prețului concesiunii terenului se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Luând în calcul durata de concesionare de 25 ani, valoarea de piață a terenului, echivalent a 3,55 lei/mp, în tabelul de mai jos s-a estimat chiria lunară aferentă terenului.

Opinia evaluatorului a avut în vedere zona amplasamentului terenurilor, datele de pe piață despre valoarea chiriilor și concesionărilor, dar mai ales de scopul evaluării. Zona respectivă este o zonă în stagnare urbanistică. Astfel, valoarea de piață apreciată de evaluator, pentru închiriere este de 0,028 EUR/m²/an suprafață.

ESTIMAREA CHIRIEI LUNARE	
Valoare unitară de piață teren	0,72 EUR/mp
Durata concesiunii	25 ani
Chiria unitară lunară	0,003 EUR/mp/luna
Suprafața teren	527.475 mp
Chiria totală lunară	1.758,25 EUR/lună
Chiria totală anuală echivalent kg grâu	(1000 kg grâu + 10 litri ulei floarea soarelui)/an

5.2. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață (fără TVA):

Nr. Crt. inventar	Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Valoare – LEI –
1	51548	Teren extravilan	40.825,00
2	51830	Teren extravilan	13.237,95
3	51836	Teren extravilan	23.749,50
4	51897	Teren extravilan	22.663,20
5	51952	Teren extravilan	64.471,55
6	52121	Teren extravilan	35.145,00
7	52131	Teren extravilan	19.688,30
8	52132	Teren extravilan	23.288,00
9	52444	Teren extravilan	198.224,90
10	52679	Teren extravilan	68.987,15
11	53127	Teren extravilan	13.255,70
12	53214	Teren extravilan	62.267,00
13	53245	Teren extravilan	29.564,40
14	53247	Teren extravilan	6.429,05
15	53250	Teren extravilan	97.933,85
16	53252	Teren extravilan	44.765,50
17	53425	Teren extravilan	28.236,70
18	53476	Teren extravilan	25.403,80
19	53569	Teren extravilan	20.941,45
20	53600	Teren extravilan	13.578,75
21	53722	Teren extravilan	125.329,20
22	53818	Teren extravilan	50.367,40
23	53831	Teren extravilan	91.405,40

24	53883	Teren extravilan	38.340,00
25	53975	Teren extravilan	17.295,60
26	54219	Teren extravilan	35.922,45
27	54596	Teren extravilan	78.515,35
28	54814	Teren extravilan	44.825,85
29	55072	Teren extravilan	4.774,75
30	55074	Teren extravilan (Arabil 4.785mp Neproductiv 5.035mp)	34.861,00
31	55312	Teren extravilan	5.946,25
32	55260	Teren extravilan	6.642,05
33	55293	Teren extravilan	8.165,00
34	55311	Teren extravilan	16.983,20
35	55346	Teren extravilan	8.165,00
36	-	Teren extravilan	142.000,00
37	-	Teren extravilan	149.100,00
38	-	Teren extravilan	161.241,00

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor, în cazul evaluării prezente.

Datorită faptului că nu există o piață activă și coerentă a închirierii de terenuri, este greu de estimat o rata de capitalizare specifică terenurilor. Din acest motiv, în mod uzual, aceasta estimare se face în condiții similare, determinării redevenței (prețului concesiunii), dacă terenul este concesionat, conform Legii nr. 50/1991.

Așa cum este stipulat în Legea nr.50/29.07.1991, Cap. II, Art. 17, *“Limita minimă a prețului concesiunii terenului se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”*.

Luând în calcul durata de concesionare de 25 ani, valoarea de piață a terenului, echivalent a 3,55 lei/mp, în tabelul de mai jos s-a estimat chiria lunară aferentă terenului.

Opinia evaluatorului a avut în vedere zona amplasamentului terenurilor, datele de pe piață despre valoarea chiriilor și concesionărilor, dar mai ales de scopul evaluării. Zona respectivă este o zonă în stagnare urbanistică. Astfel, valoarea de piață apreciată de evaluator, pentru închiriere este de 0,028 EUR/m²/an suprafață.

ESTIMAREA CHIRIEI LUNARE	
Valoare unitară de piață teren	0,72 EUR/mp
Durata concesiunii	25 ani
Chiria unitară lunară	0,003 EUR/mp/luna
Suprafața teren	527.475 mp
Chiria totală lunară	1.758,25 EUR/lună
Chiria totală anuală echivalent kg grâu	(1000 kg grâu + 10 litri ulei floarea soarelui)/an

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport
- în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii de exemplu) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă

- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Vasile ENOIU - Evaluator autorizat



6. ANEXE

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Pentru inchirierea prin licitație publică a terenurilor extravilane cu destinație agricolă, categoria de folosință arabil, în suprafața de 492.171 mp, aflate în rezerva comunei Vâlcele, Jud. Olt.

Caiet de sarcini – 4 pagini

I. Fișa de date a procedurii – 3 pagini

II. Contract cadru – 5 pagini

III. Formulare și modele de documente

- Cerere de înscriere – 1 pagină
- Declarație pe proprie răspundere – 1 pagină

PRIMAR

Taifas Alexandru

CAIET DE SARCINI
privind organizarea licitației publice

1. Informații generale privind obiectul închirierii

Descriere și identificarea

Bunurile care urmează să fie închiriate îl constituie **terenurilor extravilane**, categoria de folosinta arabil, avand destinatia – exploatare agricolă, in suprafata de 492.171 mp, ce constituie rezerva Comisiei locale de Fond funciar, identificate dupa cum urmează:

Nr. crt.	Natura bunului	Suprafața
1.	Terenuri extravilane	492.171mp

Număr carte funciară	Denumire bun imobil	Destinația	Suprafața - mp-	Tarla	Parcela
	Lotul nr. 1				
52131	Teren extravilan	arabil	5.546	73	86/1
52132	Teren extravilan	arabil	6.560	73	95/1
54219	Teren extravilan	arabil	10.119	72	49
54814	Teren extravilan	arabil	12.627	94	114
55072	Teren extravilan	arabil	1.345	81	1/1
55074	Teren extravilan	Arabil 4.785 Neproductiv 5.035	9.820	81	122
-	Teren extravilan	arabil	40.000	78	142
-	Teren extravilan	arabil	42.000	79	188
-	Teren extravilan	arabil	45.420	77	-
		TOTAL	173.437		
	Lotul nr. 2				
51836	Teren extravilan	arabil	6.690	45/1	25/1
51897	Teren extravilan	arabil	6.384	45	56/1
		TOTAL	13.074		
	Lotul nr. 3				
52444	Teren extravilan	arabil	55.838	56/2	77/1
52679	Teren extravilan	arabil	19.433	57	161/1
53127	Teren extravilan	arabil	3.734	4	48/1
53245	Teren extravilan	arabil	8.328	3	35/1
53831	Teren extravilan	arabil	25.748	30	49/1
53883	Teren extravilan	arabil	10.800	40	1
53975	Teren extravilan	arabil	4.872	40	1/1
		TOTAL	128.753		
	Lotul nr. 4				
53214	Teren extravilan	arabil	17.540	2	58/1
53247	Teren extravilan	arabil	1.811	8	54/1

53250	Teren extravilan	arabil	27.587	10	1/1
53425	Teren extravilan	arabil	7.954	7	1
53600	Teren extravilan	arabil	3.825	12	12/1
53818	Teren extravilan	arabil	14.188	29	22/1
54596	Teren extravilan	arabil	22.117	80	1
55312	Teren extravilan	arabil	1.675	28	52/3
55260	Teren extravilan	arabil	1.871	28	52/1
55293	Teren extravilan	arabil	2.300	28	34/1
55311	Teren extravilan	arabil	4.784	28	58
55346	Teren extravilan	arabil	2.300	27	19
		TOTAL	107.952		
	Lotul nr. 5				
53252	Teren extravilan	arabil	12.610	15	12/1
	Lotul nr. 6				
53569	Teren extravilan	arabil	5.899	14	93/1
	Lotul nr. 7				
53476	Teren extravilan	arabil	7.156	7/1	1/1
	Lotul nr 8				
51548	Teren extravilan	arabil	11.500	59	1/1
	Lotul nr. 9				
51830	Teren extravilan	arabil	3.729	43	8/1
51952	Teren extravilan	arabil	18.161	65	176/1
52121	Teren extravilan	arabil	9.900	67	23
TOTAL			492.171		

Destinație

Bunurile care fac obiectul închirierii vor avea ca destinație – exploatare agricolă

2. Condiții generale ale licitației

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locator pentru închiriere

Bunurile supuse închirierii aparțin domeniului privat al Comunei Vâlcele, județul Olt. Aceste terenuri sunt la dispoziția Comisiei locale Vâlcele pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere, iar în situația în care, prin cazuri excepționale, va fi nevoie de atribuirea în proprietate a unei suprafețe de teren, celor îndreptățiți, se va modifica Contractul de închiriere (arendă) prin act adițional, de comun acord în termen de 5 zile după validarea de către Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere, a propunerilor de punere în posesie pe aceste terenuri.

Obligații privind protecția mediului

Locatarul are obligația:

- de a lua toate măsurile necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- de a obține toate avizele necesare în conformitate cu destinația precizată și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

Obligativitatea asigurării utilizării în regim de continuitate și permanență

Terenurile închiriate vor fi utilizate de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestora, urmând ca la restituirea acestora calitatea solului să fie ca cea existentă la data închirierii (arendării)

Interdicția subînchirierii bunului

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

Durata închirierii

Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 10 (zece) ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii

Închirierea se va face o perioadă de 10 ani, iar **prețul minim de pornire al licitației este de 0,003 Euro/mp/luna, respectiv 1.758.25 Euro /luna, respectiv echivalent a 1000 kg grau + 10 litri de ulei floarea soarelui/ha/an, pret rezultat din Raportul de evaluare nr. REVED17/17.03.2023**

Garanția

Cuantumul garanției constituite este echivalentul contravalorii a două chirii, în sumă de _____-lei și se va achita, până în data la care se pot depune ofertele, la casieria Primăriei Comunei Vâlcele, Compartimentul Impozite și Taxe Locale.

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

Modalități de obținere a documentației de atribuire și costul acesteia

Solicitantul va achiziționa documentația de atribuire, pusă la dispoziție acestuia pe suport de hârtie, de la Primăria Comunei Vâlcele, contra sumei de **50 lei**, achitată la casieria unității, Compartimentul Impozite și Taxe Locale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Licitatia și încheierea contractului de închiriere

În conformitate cu Fișa de date a procedurii.

6. Clauze de încetare a contractului de închiriere

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen, sau se va modifica prin act aditional prin reducerea suprafetei, dupa caz, prin acordul scris al ambelor părți, **în termen de 5 zile după validarea de către Comisia Județeană** pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor agricole si forestiere a propunerilor de punere în posesie pe aceste terenuri.

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

Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

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

Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

La încetarea contractului locatarul este obligat să restituie, în deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul închiriat.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul

- denumire: Comuna Vâlcele;
- cod fiscal: 4655895;
- adresa: str. Oltenilor, nr. 21;
- nr. telefon/fax: 0249/484498;
- persoană contact: Călătoru Cristi-Mihai

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1. Obiectul licitației

Bunurile supuse închirierii aparțin domeniului privat al Comunei Vâlcele, județul Olt. Aceste terenuri sunt la dispoziția Comisiei locale Vâlcele pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere, iar în situația în care, prin cazuri excepționale, va fi nevoie de atribuirea în proprietate a unei suprafețe de teren, celor îndreptățiți, se va modifica Contractul de închiriere (arendă) prin act adițional, de comun acord în termen de 5 zile după validarea de către Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere, a propunerilor de punere în posesie pe aceste terenuri.

Acestea sunt identificate conform pct. 1. din Caietul de sarcini.

2.2 Informații privind desfășurarea licitației

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

2.3 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

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

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

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

- ☐ a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția;
- ☐ face dovada că exploatează terenuri agricole;
- ☐ a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate
- ☐ are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- ☐ nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Desfășurarea procedurii de licitație

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

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română.

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

Pe plicul exterior se va specifica: ***“Documentația pentru participarea la licitația publică din data de _____, privind închirierea terenurilor extravilane, categoria de folosință arabil, având destinația – exploatare agricolă, Lotul _____ aparținând domeniului privat al Comunei Vâlcele în vederea exploatare agricole.***

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al chiriei lei/ha/an

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

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei”

$$\square N = (V_{of} / V_{max}) \times 100;$$

unde:

- $\square V_{of}$ - reprezintă valoarea chiriei oferită de licitant;
- $\square V_{max}$ - reprezintă cea mai mare valoare a chiriei oferită de licitanți;
- $\square N$ - reprezintă numărul de puncte obținute, cu precizie de două zecimale.

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

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

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

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

Judecătoria Slatina este competentă să soluționeze litigiile ce decurg din executarea contractului de închiriere. Acțiunea se va depune la instanța competentă în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA VÂLCELE, cu sediul în COMUNA VÂLCELE, Str. Oltenilor, nr. 21, CUI 4655895, reprezentat prin Taifas Alexandru, având funcția de Primar al Comunei Vâlcele, județul Olt în calitate de **LOCATOR**

și

_____ cu sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, ap. _____, jud. _____, cod fiscal _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, cont virament _____, deschis la _____, reprezentată prin dl/dna _____, în calitate de _____, posesor al BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data _____ de localitatea _____, domiciliat în str. _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, ap. _____, tel. _____, în calitate de **LOCATAR**,

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

II. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

Art. 1. Locatorul asigură locatarului folosința **terenurilor extravilane, categoria de folosință arabil, având destinația – exploatare agricolă, în suprafața de _____ mp, (lotul nr. _____) ce constituie rezerva Comisiei locale Vâlcele pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere**, aparținând domeniului privat al Comunei Vâlcele, în vederea exploatării agricole, identificate conform Anexei ce face parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 2. Terenurile supuse închirierii constituie rezerva Comisiei locale Vâlcele pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere.

Art. 3. Locatorul predă locatarului bunul închiriat pe bază de proces verbal, în termen de 5 (cinci) zile de la data încheierii contractului de închiriere, care va constitui anexă la contractul de închiriere.

Art. 4. Locatorul predă locatarului bunul închiriat în bună stare.

Art. 5. Bunul care face obiectul închirierii va fi destinat în vederea exploatării agricole

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6. Prețul închirierii, respectiv chiria se face imediat după recoltarea culturii, dar nu mai târziu de 45 de zile și este echivalentul a 0,003 Euro/mp/luna, respectiv 1.758.25 Euro /luna, respectiv echivalent a 1000 kg grau + 10 litri de ulei floarea soarelui/an, și se indexează anual cu rata inflației comunicată pe site-ul Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, acesta neputând fi modificat ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități).

Modalitatea de plată:

- chiria va fi plătită la data de 10 ale lunii, pentru luna în curs, în contul RO97TREZ50621A300530XXXX deschis la Trezoreria mun. Slatina sau prin depunere de numerar la casieria Primăriei Comunei Vâlcele, Compartimentul Impozite și Taxe Locale.

- chiria va fi plătită în lei.

- DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 7. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 10(zece) ani, cu posibilitate

de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

IV. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.8 . Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Art. 9. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere.

Art. 10. Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în caz contrar, Primaria Comunei Vâlcele fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului.

Art. 11. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale

Art. 12. Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Art. 13. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art. 14. Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

V. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 15. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

Art. 16. Să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.

Art. 17. Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini, sa plateasca taxele si impozitele datorate pentru aceste terenuri;.

Art. 18. Să mentina potentialul de productie si sa nu degradeze terenul arendat,executand la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente în vederea menținerii bunurilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului.

Art. 19. Să permită locatorului să controleze modul cum sunt folosite bunurile închiriate și starea acestora.

Art. 20 Să ia toate masurile necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

Art. 21 Să obtina toate avizele necesare în conformitate cu destinația precizată și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

Art. 22 Să folosească bunurile închiriate numai potrivit destinației prevăzute în contract, în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea categoriei de folosinta a acestora.

Art. 23. Să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

Art. 24. Să nu facă investiții și modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al locatorului.

Art. 25. Sa incheie contracte de asigurare a culturilor pe care le infiinteaza pe terenul inchiriat, in vederea recuperarii daunelor produse de calamitati naturale;

Art. 26. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, iar la restituire calitatea solului să fie ca cea existentă la data închirierii.

VI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 27. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Art. 28. Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive și neîntregirea garanției, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Art. 29. În cazul în care locatarul nu plătește chiria la termenul scadent, va suporta penalități

de întârziere de 0,15% pe zi, calculate la suma datorată începând cu ziua imediat următoare scadenței până în data plății inclusiv, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Art. 30. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul Comunei Vâlcele la reținerea contravalorii acesteia din garanție și să inițieze procedurile legale de executare silită prevăzute, pentru recuperarea sumelor datorate. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția, într-un termen de 30 zile de la data notificării.

Contractul încetează în situația în care, prin cazuri excepționale, va fi nevoie de atribuirea în proprietate a unei suprafețe celor îndreptățiți, sau se va modifica după caz, de comun acord în termen de 5 zile după validarea de către Comisia Județeană de fond funciar .

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 31. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Art. 32. Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Art. 33 Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen, în situația în care, prin cazuri excepționale, va fi nevoie de atribuirea în proprietate a unei suprafețe de teren celor îndreptățiți, sau se va modifica prin act adițional prin reducerea suprafeței, prin acordul scris al ambelor părți, **în termen de 5 zile după validarea de către Comisia Județeană** pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și forestiere a propunerilor de punere în posesie pe aceste terenuri.

Art. 34 Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Art. 35 Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Art. 36 Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

VIII. LITIGII

Art. 37. Eventualele litigii care ar putea interveni în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Art. 38. Utilizarea căilor de atac se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 39. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea ce o invocă, în condițiile legii.

X. ALTE CLAUCZE

Art. 40. Reclamațiile referitoare la executarea contractului se vor face în scris (scrisori recomandate cu confirmare de primire etc.).

Art. 41. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

Art. 42. (1)Partile colectează și prelucrează datele personale în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

(2)În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, partile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016

privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.

(3) Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate de parti în scopul executării prezentului contract la care acestea sunt parte contractantă.

(4) Categoriile de date: Datele cu caracter personal ale partilor colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

(5) Datele personale comunicate în cadrul prezentului contract pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestora.

(6) Datele personale ale partilor sunt păstrate pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor

Art. 42. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3 exemplare originale.

**LOCATOR,
COMUNA VÂLCELE**

LOCATAR,

Anexa la Contractul de închiriere nr. _____ din _____. _____

DATE DE IDENTIFICARE

Bunurile care urmează să fie închiriate îl constituie **terenurilor extravilane**, categoria de folosinta arabil, avand destinatia – exploatare agricolă, in suprafata de _____, ce constituie rezerva Comisiei locale de Fond funciar, avand ca destinatie exploatarea agricola, identificate dupa cum urmează:

Nr. crt.	Natura bunului	Suprafata
1.	Terenuri extravilane	_____

LOCATOR,
COMUNA VÂLCELE

LOCATAR,

Nr. _____ / _____

(denumire ofertant)

CERERE DE ÎNSCRIERE

la licitația publică deschisă din data de _____, pentru închirierea **terenurilor extravilane, categoria de folosință arabil, având destinația – exploatare agricolă, în suprafața de _____ mp, ce constituie rezerva Comisiei locale de Fond funciar, având ca destinație exploatarea agricolă.**

Prin _____ prezenta, _____ cu sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, scara _____, ap. _____, jud. _____, cod fiscal _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, cont virament _____, deschis la _____, reprezentată prin _____ dl / dna _____, în calitate de _____, posesor al BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat de _____, la data de _____, domiciliat în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, tel. _____, care este împuternicit/ă să reprezinte interesele în calitate de ofertant, la licitația din data de _____, care se va desfășura la sediul Primăriei Comunei Vâlcele, solicităm înscrierea la licitație.

Menționăm că ne-am însușit documentația de atribuire pentru licitația publică și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul legal stabilit, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției.

REPREZENTANTUL FIRMEI

(nume și prenume)

(semnătura, LS)

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul/Subsemnata

.....
..(numele și toate prenumele din actul de identitate, precum și eventualele nume anterioare)

fiul/fiica lui (numele și prenumele
tatălui)

și al/a (numele și prenumele
mamei)

născut/născută la (ziua, luna, anul)

în (locul nașterii:
localitatea/județul)

domiciliat/domiciliată în

.....
..(domiciliul din actul de identitate)

legitimat/legitimată cu CI / BI. (seria și numărul actului de
identitate)

cunoscând prevederile **art.326 din Noul Cod Penal** cu privire la falsul în declarații, declar
că documentele depuse corespund realității și veridicității.

Data

Semnătura

Anexa nr. 4 la HCL nr.
CONTRACT CADRU CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
(ARENDARE)

Nr.....din.....

CAP. I Partile contractului

Art. 1 Contractul de arendare se încheie și se execută pe baza prevederilor Legii 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 1836 – 1850

Art.2.Între: 1. Domnul/Doamna, domiciliat/domiciliată în, posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberată de la data de, titular/titulară al/a dreptului de proprietate conform Titlului de proprietate nr. din sau, după caz, conform hotărârii judecătorești nr. din sau procesului-verbal de punere în posesie nr. din sau actului de partaj nr. din sau CF nr.....etc. , denumit/denumită în continuare arendator, sau Societatea Comercială (asociația agricolă etc.), cu sediul în localitatea, având nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului, cod unic de înregistrare și atribut fiscal R:, reprezentată prin domnul/doamna, în calitate de denumită în continuare arendator, și

2.Domnul/Doamna....., domiciliat/domiciliată în, posesor/posesoare al/a B.I./C.I. seria nr., eliberat/eliberată de la data de, denumit/denumită în continuare arendaș, sau Societatea Comercială (asociația agricolă etc.), cu sediul în localitatea, având nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului, cod unic de înregistrare și atribut fiscal R:, reprezentată prin domnul/doamna, în calitate de denumită în continuare arendaș, a intervenit prezentul contract de arendare. CAP. II Obiectul contractului Art.

3(1) Obiectul contractului de arendare îl constituie: a) terenul în suprafața de ha, situat în extravilanul (intravilanul) localității, județul, în tarlăua, parcela/ parcelele menționate în anexa la contract, având următoarele vecinătăți: N, S, E, V b) terenul în suprafața de ha, situat în extravilanul (intravilanul) localității, județul, în tarlăua, parcela, având următoarele vecinătăți: N, S, E, V

[NOTA: În cazul în care terenul arendat este situat în mai multe parcele, se va încheia o anexă la contract, în care se vor include datele de identificare ale tuturor suprafețelor care fac obiectul arendării.]

(2) Categoria de folosință a terenului/terenurilor care fac obiectul prezentului contract este aceea de: a) - terenul evidențiat la art. 3 alin. 1, lit. () din contract; b) - terenul evidențiat la art. 3 alin. 1, lit. () din contract...

(3) Pe data încheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendașul recunoaște că a primit suprafața totală de ha teren.

CAP. III Scopul arendării

Art. 4 Terenul arendat va fi folosit de către arendaș doar în scopul exploatarei agricole.

CAP. IV Durata contractului

Art. 5(1) Prezentul contract de arendare se încheie pentru o durată de ani, începând de la data de și până la data de

(2) În temeiul art. 1848 din Codul Civil, contractul de arendare se reînnoiește de drept, pe aceeași perioadă, dacă niciuna din părți nu a comunicat în scris, celeilalte părți, refuzul său de prelungire a duratei, cu cel puțin un an înainte de expirarea termenului.

(3) Dacă durata contractului este de 1 an sau mai scurtă, termenul de refuz al reînnoirii prevăzut la alin.(2), se reduce la jumătate.

CAP. V Nivelul arendei, modalități și termene de plată

Art. 6(1) Nivelul arendei este de (cantitate produse, produse și bani sau numai bani).

(2) Plata arendei în natură se face imediat după recoltarea culturii, dar nu mai târziu de 45 de zile. Produsul livrat de arendaș trebuie să corespundă din punctul de vedere al calității.

(3) Plata arendei în bani se face la un preț stabilit prin înțelegerea părților. Plata se face până la 45 de zile de la recoltarea produsului respectiv. Plata în bani se va face direct la sediul arendașului sau prin mandat poștal la adresa arendatorului. (4) Contractele de arendare încheiate în scris și înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata arendei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(5) Nivelul arendei nu poate fi modificat de arendaș ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități).

(6) Părțile sunt obligate să notifice primăriei la care a fost înregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendei

CAP. VI Drepturile și obligațiile partilor

7 Art. 7 Drepturile și obligațiile arendatorului sunt următoarele: a) să predea terenul agricol arendașului la termen

și în condițiile stabilite de prezentul contract; b) să îl garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl arendează; c) să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendaș, de natură să-l tulbure pe arendaș; d) să controleze oricând modul în care arendașul exploatează terenul arendaș.

Pe timpul controlului, arendașul va fi însoțit de arendaș sau de un împuternicit al acestuia; e) în caz de tulburări ale tertilor în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu arendașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare; f) să îl încunostințeze în scris pe arendaș de intenția sa de a reînnoi sau nu contractul cu cel puțin un an înainte de a expira prezentul contract; h) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.

Art. 8 Drepturile și obligațiile arendașului sunt următoarele:

- a) să primească terenul arendaș la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) să întrebuinteze terenul pe care l-a arendaș ca un bun proprietar, în condițiile stabilite prin contract;
- c) să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul arendaș;
- d) să nu schimbe categoria de folosință a terenului arendaș fără acordul scris al arendașului;
- e) să plătească chiria (arenda) la termenul și în condițiile prevăzute la cap. V;
- f) să ceară acordul arendașului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren;
- g) să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului;
- h) să încheie contracte de asigurare a culturilor pe care le înființează pe terenul arendaș, în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale;
- i) să comunice arendașului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terti în exploatarea terenului arendaș;
- j) să încunostiințeze în scris pe arendaș de refuzul de reînnoire a contractului cu cel puțin un an înainte de expirarea termenului, pentru contractele perfectate pe mai mulți ani, și cu 6 luni înainte de expirarea termenului pentru contractele perfectate pe un an;
- k) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul arendaș în starea în care l-a primit de la arendaș;
- l) să plătească taxele și impozitele datorate pentru terenurile luate în arendaș;
- m) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendaș;
- n) are dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendaș a terenului prevăzut prin prezentul contract;
- o) să nu subarendeze total sau parțial terenul luat în arendaș, sub sancțiunea nulității absolute a prezentului contract.

CAP. VII Raspunderea

Art. 9(1) În caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor de către una dintre părți, contractul se consideră reziliat de drept fără intervenția instanței.

(2) Pentru neplata la timp a arendei, arendașul va plăti penalități de întârziere în procent de% pe zi din suma datorată.

CAP. VIII Încetarea contractului

Art. 10 Contractul încetează în situația în care, prin cazuri excepționale, va fi nevoie de atribuirea în proprietate a unei suprafețe celor îndreptățiți, sau se va modifica după caz, de comun acord în termen de 5 zile după validarea de către Comisia Județeană de fond funciar.

- (1) Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendaș terenul.
- (2) Contractul de arendaș încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului
- (3) Contractul de arendaș poate fi cesionat de către arendaș, cu acordul scris al arendașului, soțului care participă la exploatarea bunurilor arendaș sau descendenților săi majori.

CAP. IX Alte clauze

Art. 11 (1) Cheltuielile cu redactarea, taxele de timbru și cele privind autentificarea prezentului contract se suportă de către arendaș.

(2) Comunicările judiciare și extrajudiciare în legătură cu prezentul contract se vor face la sediul/domiciliul părților.

(3) Eventualele neînțelegeri se vor rezolva pe cale amiabilă, în caz contrar fiind supuse soluționării instanțelor de judecată.

(4) Arendașul este exonerat de la plata arendei în cazuri de forță majoră (de exemplu: radiatii, război, cutremure devastatoare, care afectează terenul arendaș).

(5) Părțile colectează și prelucerează datele personale în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale. (6) În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale. (7) Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate de părți în scopul executării prezentului contract la care acestea sunt parte contractantă. (8) Categoriile de date: Datele cu caracter personal ale părților colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele:

..... (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar). (9) Datele personale comunicate în cadrul prezentului contract pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestora. (10) În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute la alin. (7), partea interesată va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. (11) Partile își asigură reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. (12) Datele personale ale partilor sunt păstrate pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor. Încheiat astăzi,, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendaș și unul la Consiliul Local
Arendator, Arendaș,

Nume/ prenume (în cazul pers. fizice) .

Semnătura

Denumire (în cazul pers. juridice)

Reprezentată prin: (numele, calitatea)

Semnătura/ștampila

Nume/ prenume (în cazul pers. fizice).

Semnătura

Denumire (în cazul pers. juridice)

Reprezentată prin: (numele, calitatea)

Semnătura/ștampila

**CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI,
DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI VÂLCELE NR. 2/14.03.2023.**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să
0	1	2	
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	14.03.2023	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	31.03.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	31.03.2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁾⁵⁾	31.03.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	31.03.2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei...;

⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”