



**JUDEȚUL GORJ**  
**PRIMĂRIA COMUNEI NEGOMIR**  
Sat Ursoaia, Nr. 152, C.P. 217319  
Tel.: 0253/285121, Fax: 0253/285121  
E-mail: [negomir@gj.e-adm.ro](mailto:negomir@gj.e-adm.ro)

*Nr.2523 / 08.06.2023*

Anunț de participare la licitație

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact: Comuna Negomir, cod fiscal 4898843, cu sediul în Comuna Negomir, sat Ursoaia, strada Principala, nr. 152, județul Gorj, telefon 0253285121, adresa email [negomir@gj.e-adm.ro](mailto:negomir@gj.e-adm.ro)
2. Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat: Se concesionează în vederea construirii unui spațiu comercial de aproximativ 400 m.p. având ca destinație alimentație publică în regim supermarket, conform HCL 30 DIN 31.05.2023 și O.U.G. 57/2019, terenul în suprafață de 2146 mp, înscris în C.F. nr.38338, număr cadastral 38338, situat în comuna Negomir, sat Ursoaia, județul Gorj, aparținând domeniului public.
3. Informații privind documentația de atribuire: se regăsesc în caietul de sarcini.
  - 3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: documentația de atribuire se poate ridica de la sediul concedentului.
  - 3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Biroul de achiziții publice din cadrul Primăriei Comunei Negomir.
  - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019: 25 lei, se poate achita cu numerar la casieria Primăriei Comunei Negomir.
  - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 22.06.2023, ora 10.00.
4. Informații privind ofertele: număr telefon 0253285121
  - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor: 30.06.2023, ora 10.00.
  - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Comuna Negomir, sat Ursoaia, strada Principala, nr. 152, județul Gorj.
  - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: 30.06.2023, ora 12.00, la sediul Primăriei Comunei Negomir.
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Tribunalul Gorj, Str. Tudor Vladimirescu, Nr.34, Loc. Targu-Jiu, Judet Gorj, cod 210132  
CUI 5374529, e-mail: [tr-gorj@just.ro](mailto:tr-gorj@just.ro).
7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării: 09.06.2023.

Primar,  
Ec. Oiță Tudor

HOTĂRÂRE NR. 30

privind aprobarea unui Studiu de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren în suprafață de 2146 mp, destinație pășune înscrisă în C.F. nr. 38338 Negomir, număr cadastral 38338, situată în comuna Negomir, sat Ursoaia, județul Gorj pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 m.p. având ca destinație alimentație publică în regim supermarket

Consiliul local al comunei Negomir, județul Gorj.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Negomir;
- referat de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, mediu;
- raportul de avizare a comisiei pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului și turism;
- raportul de avizare al comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;
- raportul de avizare al comisiei pentru învățământ, sănătate, familie, activități social-culturale, culte, muncă și protecție socială, protecția copiilor, tineret și sport;
- prevederile art. 551, art. 861, art. 866, art. 871 – 873 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 297 alin 1 lit b) și ale art. 302,303, 305-331 ale Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 196, alin. 1, litera a din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiu de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren în suprafață de 2146 m.p, destinație pășune înscrisă în C.F. nr. 38338 Negomir, număr cadastral 38338, situată în comuna Negomir, sat Ursoaia, județul Gorj pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 m.p. având ca destinație alimentație publică în regim supermarket prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la nr. 156/15.05.2023, întocmit de SC Consulting Company SRL, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Durata concesionării terenului este de 49 de ani.

Art. 4. Nivelul minim al redevenței de la care va porni licitația este în cuantum de 0,79 lei /m.p, respectiv 1691 lei /an, urmând ca redevența rezultată în urma procedurii de licitație publică să fie indexată anual cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform

indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Național de Statistică.

Art. 5. Se aprobă „Caietul de sarcini”, privind concesionarea terenului prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă „Contractul cadru de concesiune”, conform anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 7. Se împuternicește Primarul comunei Negomir, domnul Oiță Tudor pentru organizarea procedurii de licitație publică și pentru semnarea contractului de concesiune.

Art. 8. (1) Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor constituită din membri titulari, în următoarea componență:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 5. Cîrciumaru Cristian, viceprimar                  | - PREȘEDINTE     |
| 6. Ungureanu Dumitru, consilier local               | - membru titular |
| 7. Papuc Florian, consilier local                   | - membru titular |
| 8. Brînzan Vasile, consilier achiziții              | - membru titular |
| 5. Popescu Larisa-Constantinela, inspector urbanism | - SECRETAR       |

(2) Se aprobă membrii supleanți ai comisiei de evaluare a ofertelor:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Ungureanu Florica, auditor                 | - PREȘEDINTE     |
| 2. Mitroi Ion, consilier local                | - membru titular |
| 3. Stoican Alexandru-Claudiu, consilier local | - membru titular |
| 4. Lupu Aurelian, inspector                   | - membru titular |
| 5. Papuc Victoria, inspector                  | - SECRETAR       |

(2) Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modificat și completat și ale Caietului de sarcini.

Art. 9. Dreptul de concesiune se va înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 10. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se obligă Primarul comunei Negomir, județul Gorj prin aparatul de specialitate.

Art. 11. Prezenta hotărâre va fi adusa la cunoștință publică prin afișare la avizierul primăriei și va fi comunicată primarului comunei și Instituției Prefectului - județul Gorj .

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Negomir în ședința ordinară din 31 mai 2023 , cu un număr de 10 voturi pentru, un număr de 1 voturi împotriva, un număr de 0 abțineri, din totalul de 13 consilieri în funcție și 11 prezenți la ședință.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL  
STOICAN CLAUDIU-ALEXANDRU

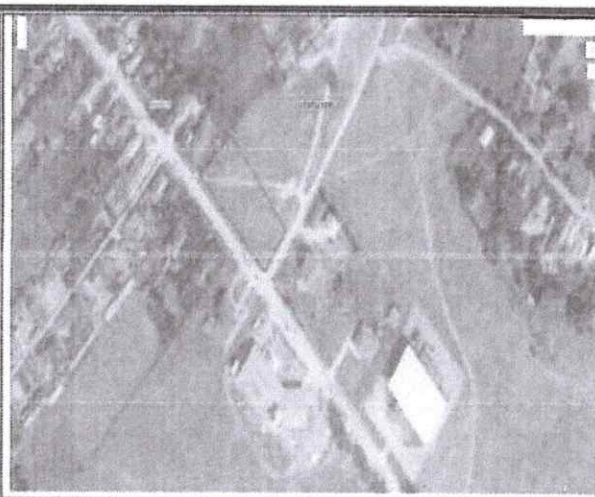
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL DELEGAT  
VICTORIA PAPUC



Nr. 157/16.05.2023

## Studiu de Oportunitate

Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514



"Teren intravilan" – în suprafață de - 2.146 mp

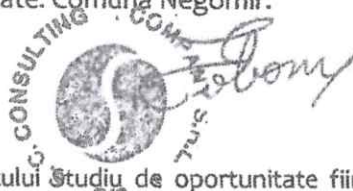
Cartea funciară nr. 38338 a Localității Negomir, Județul Gorj, numărul cadastral 38338

Beneficiarul Studiului de oportunitate: Comuna Negomir.

Proprietarul imobilului: Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică).

Utilizator desemnat al Studiului de oportunitate: Comuna Negomir.

Executant: S.C. Consulting Company S.R.L.



Datele, informațiile și conținutul prezentului Studiu de oportunitate 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 S.C. Consulting Company S.R.L, al beneficiarului și utilizatorului Studiului de oportunitate - Comuna Negomir.

Partenerul afacerii tale - împreună spre **exelență!**

## Scrisoare de înaintare

”Studiu de oportunitate pentru concesionarea ”Terenului intravilan”, situat în **Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514**, în suprafață de **2.146 mp**, proprietatea **Comunei Negomir** – (bun propriu, drept de proprietate publică) – întabulat în **Cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir**, la numărul cadastral **38338**”

Ca urmare a cererii dumneavoastră, ne face plăcere să vă înaintăm acest Studiu de oportunitate elaborat de S.C. Consulting Company S.R.L., angajată pentru a întocmi - Studiul de oportunitate necesar concesionării terenului intravilan, situat în **Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514**, în suprafață de **2.146 mp**, proprietatea **Comunei Negomir** – bun propriu, drept de proprietate publică - (**Cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir**, la numărul cadastral **38338**), teren intravilan ce va fi utilizat pentru construirea unui spațiu comercial, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.

Cu deosebită considerație,  
ec. Ciobanu Emanoil – evaluator autorizat  
Director S.C. Consulting Company S.R.L



## CUPRINS

<b>1. DATE GENERALE .....</b>	<b>4</b>
1.1 AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:.....	4
1.2 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE: .....	4
1.3 PREZENTAREA JUDEȚULUI GORJ ȘI A COMUNEI NEGOMIR: .....	4
1.3.1 Județul Gorj:.....	4
1.3.2 Comuna Negomir: .....	16
<b>2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT .....</b>	<b>19</b>
2.1 IDENTIFICARE IMOBIL: .....	19
2.2 AMPLASAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT: .....	20
2.3 DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT: .....	22
2.4 FOTOGRAFII IMOBIL: .....	24
<b>3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII .....</b>	<b>26</b>
3.1 SITUAȚIA ACTUALĂ: .....	26
3.2 MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC ȘI FINANCIAR CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII:.....	26
3.3 MOTIVE DE ORDIN SOCIAL CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII: .....	27
3.4 MOTIVE LEGATE DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII: .....	28
<b>4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI .....</b>	<b>29</b>
<b>5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE .....</b>	<b>30</b>
<b>6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII.....</b>	<b>32</b>
<b>7. AVIZE OBLIGATORII .....</b>	<b>32</b>
<b>8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE .....</b>	<b>33</b>
<b>9. CONDIȚII LIMITATIVE .....</b>	<b>37</b>
<b>10. SURSE DE INFORMAȚII .....</b>	<b>38</b>
<b>11. ANEXE .....</b>	<b>39</b>
ANEXA 1 – RAPORTUL DE EVALUARE AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	39
ANEXA 2 – DRAFTUL CAIETULUI DE SARCINI .....	39

## 1. DATE GENERALE

### 1.1 Autoritatea Contractantă:

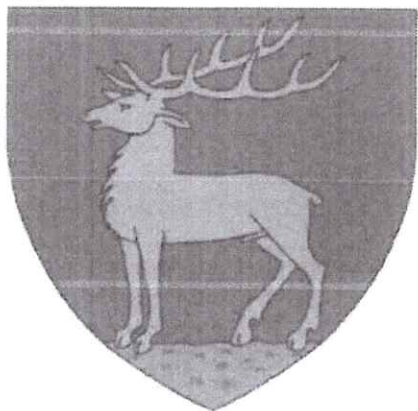
Denumire autoritate contractantă	Comuna Negomir (județul Gorj).
CUI	4898843
Adresă autoritate contractantă	Sat Negomir, nr. 65, Județul Gorj
Cod poștal	217310
Telefon	0253 285 121
E-mail	negomir@gj.e-adm.ro
Website	www.comunanegomir.ro

### 1.2 Obiectul studiului de oportunitate:

Studiu de oportunitate pentru concesionarea terenului intravilan, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, în suprafață de 2.146 mp, proprietatea Comunei Negomir, bun propriu, drept de proprietate publică, (Cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir, la numărul cadastral 38338), teren ce va fi utilizat pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 mp, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.

### 1.3 Prezentarea județului Gorj și a Comunei Negomir:

#### 1.3.1 Județul Gorj:



#### Ampăsarea geografică a județului Gorj:

Județul Gorj este așezat în partea sud-vestică a României.

Județul se învecinează la est cu județul Vâlcea, la nord cu județul Hunedoara, la nord-vest cu județul Caraș-Severin, la sud-vest cu județul Mehedinți și la sud-est cu județul Dolj.

#### Suprafața:

Județul Gorj se întinde pe o suprafață de 5602 km<sup>2</sup>, ocupând 2,34 % din teritoriul țării.

Izvoarele istorice atestă că încă din paleoliticul mijlociu purtătorii culturii și-au găsit adăpost în Gorj.

Prima unitate administrativ-teritorială atestată documentar pe actualul teritoriu al județului a fost județul Jaleș.

Teritoriul județului Gorj a fost o parte a regiunii istorice Oltenia de Nord.

Acest județ a fost vreme îndelungată o unitate administrativă distinctă.

Din secolul al X-lea până în secolul al XIII-lea județul a fost o parte distinctă a formațiunii politice condusă de Litovoi.

Doar la sfârșitul secolului al XV-lea se poate vorbi de Gorj ca județ.

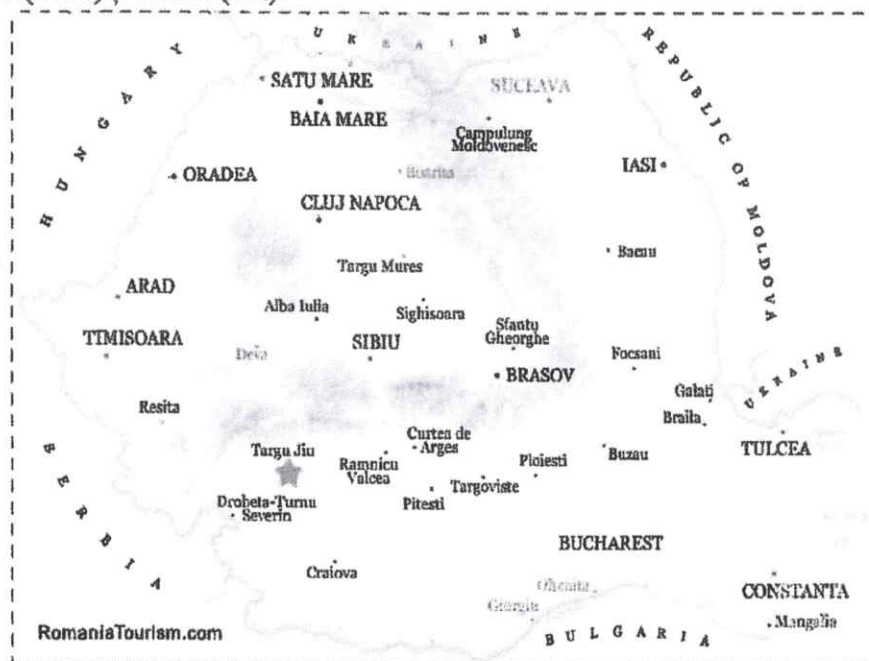
Din punct de vedere al nivelului general de dezvoltare, județul Gorj se află într-o poziție mai puțin favorabilă, deoarece regiunea din care face parte este caracterizată de un nivel de dezvoltare mai scăzut.

El dispune de aproximativ 250.000 de hectare de teren agricol arabil și este unul dintre județele bogate în resurse naturale atât din punct de vedere al cantităților cât și al diversității.

Cu un potențial turistic diversificat, județul Gorj este reprezentat de cadru natural pitoresc, monumente de artă și arhitectură de mare valoare artistică.

Județul Gorj este situat în partea sud-vestică a României, pe cursul râului Jiu.

Este limitat de județele: Dolj (sud-est), Mehedinți (sud-vest), Caraș-Severin (nord-vest), Hunedoara (nord) și Vâlcea (est).



**Clima:**

Datorită așezării județului în partea de sud-vest a țării, acesta are o climă temperat-continentală cu influențe mediteraneene.

Temperatura medie multianuală este de +10,2 grade Celsius.

Cantitatea medie multianuală de precipitații diferă în funcție de zonă, fiind mai redusă la câmpie, respectiv 500-600 mm și mai ridicată în zonele montane, peste 1500 mm.

Direcția predominantă a vânturilor este dinspre nord, în zona montană, iar în zonele depresionare dinspre sud și sud-est.

**Forme de relief:**

Județul Gorj se afla la mijlocul distanței dintre Ecuator și Polul Nord, paralela 45 trecând prin partea de sud a reședinței județului, municipiul Târgu-Jiu.

Cadrul natural include 3 mari entități fizico-geografice:

- ☒ Carpații meridionali, cu versanții sudici ai munților Godeanu, Vulcan și Parang;
- ☒ Subcarpații getici, între râurile Motru și Oltet, care cuprind dealuri și depresiuni;
- ☒ Podisul getic, cuprinzând dealurile colinare din partea sudică a județului și luncile.

În munții Gorjului există 17 vârfuri muntoase mai înalte de 1.800 m.

Reteaua hidrografică este reprezentată de bazinul râului Jiu, râu care străbate județul de la nord, la sud, precum și alte 7 cursuri principale de apă: Gilort, Motru, Amaradia, Oltet, Blahnița, Bistrița și Tismana, care străbat Gorjul pe trasee între 33 și 141 km.

Pe teritoriul județului Gorj se află 8 lacuri de acumulare, cu un volum total al apelor de 15,23 milioane mc.

În subsolul județului Gorj se găsesc importante zăcăminte de cărbune, respectiv lignit în bazinele Motru și Rovinari.

În bazinul Motru se găsește lignit la: Horăști, Roșița, Lupoia, Leurda și Ploștina, iar în bazinul Rovinari la: Cicani, Beterega, Gârla, Mătășari, Roșia-Jiu, Rovinari și Urdari.

De asemenea, se găsește antracit la Schela, petrol la: Țicleni, Hurezani, Bâlteni, Albeni, Scoarța, Bustuchin, gaze naturale la: Țicleni, Hurezani, Logrești, Bustuchin, grafit la Baia de Fier și Polovragi, calcare la Suseni, marne la Bârsești, dolomită la Tismana, argilă refractară la Schela și Viezuroiu.

În județul Gorj se găsesc, de asemenea, izvoare de ape minerale cu importante proprietăți terapeutice la: Țicleni, Săcelu, Glogova și Bălănești.

**Populație:**

Din datele publicate de Institutul Național de Statistică rezultă că, la 1 iulie 2012, populația județului Gorj era de 372.719 locuitori, reprezentând 1,86 % din populația țării, cu o densitate medie de 66,5 locuitori pe km<sup>2</sup>.

Din totalul populației, 184.271 persoane, respectiv 49,44 %, sunt de sex masculin și 188 448 persoane, respectiv 50,56 %, sunt de sex feminin.

În ceea ce privește repartizarea pe medii, 176.887 persoane, respectiv 47,46 %, trăiesc în mediul urban, iar 195.832 persoane, respectiv 52,54 %, trăiesc în mediul rural.

**Număr de localități:**

Localitățile de pe teritoriul județului Gorj gravitează în jurul celor două municipii: Târgu-Jiu, reședința județului și Motru, al celor 7 orase (Rovinari, Bumbesti Jiu, Targu Carbunesti, Turceni, Tismana, Novaci și Ticleni), în aceste localități importante aflându-se obiective administrative, sociale, edilitare, economice și culturale, de interes zonal, județean și național.

**Suprafața județului Gorj este divizată administrativ în:****A. Doua municipii:**

1. Târgu-Jiu ( cu localitățile componente Barsesti, Dragoieni, Iezureni, Polata, Preajba Mare, Romanesti, Slobozia și Ursati );
2. Motru ( Plostina, Dealul Pomilor, Insuratei, Leurda, Rosiuta, Lupoita și Rapa );

**B. Sapte orase:**

1. Bumbesti Jiu ( Curtisoara, Tetila, Lazaresti și Plesa );
2. Rovinari ( Vart și Poiana );
3. Novaci ( Pociovaliste, Sîtesti, Bercesti și Hirisesti );
4. Tismana ( Gornovita, Topesti, Valcele, Vanata, Pocruia, Sohodol, Isvarna, Celei, Racoti și Costeni );
5. Tg-Carbunesti ( Carbunesti sat, Stefanesti, Pojogeni, Curteana, Floresteni, Macesu, Blahnita de Jos și Cojani );
6. Turceni ( Murgesti, Garbovu, Valea Viei și Stramba - Jiu )
7. Ticleni ( Tunsii, Rasina și Gura Lumezii ).

**C. 61 comune:****D. 411 sate.**

**Infrastructura:**

Teritoriul județului Gorj este străbătut de importante artere de circulație rutieră și de cale ferată:

☞ Drumurile naționale 66 și 67, ce străbat județul de la nord la sud și de la est la vest, cu unele ramificații de drumuri județene și comunale modernizate, către toate orașele și comunele județului;

☞ Căile ferate principale Filiași - Târgu Carbunestii - Târgu-Jiu - Bumbesti Jiu - Petrosani, sau Filiași - Turceni - Rovinari - Tg-Jiu.

☞ Precum și cai ferate industriale Turceni - Dragotestii, sau în bazinele carbonifere Motru, Rovinari și Seciuri - Albeni.

Multe dintre drumurile din județ se află într-o stare de degradare mai mult sau mai puțin accentuată.

Motivul principal care a determinat acest lucru sunt:

- ☞ Capacitatea proiectată mult sub cea necesară în prezent.
- ☞ Întârzieri în întreținere.
- ☞ Lucrări de realizare și de întreținere a drumurilor de o calitate îndoielnică.
- ☞ Drumurile aflate în zona exploatarea miniere și petroliere au fost afectate de mișcări ale straturilor superioare, alunecări de teren, precum și de traficul cu autovehicule de mare tonaj, mult peste capacitatea proiectată a acestora.

În ceea ce privește îmbunătățirea drumurilor, pot fi identificate mai multe priorități:

- ☞ În primul rând, întreținerea drumurilor existente, fiind în pericol de a le pierde. Se impun lucrări de ansamblu de reparații, care să înlocuiască tradiționalele și ineficientele "plomări anuale".
- ☞ Aspecte de siguranță și fluidizare a traficului, prin marcaje, semaforizări, joncțiuni acolo unde traficul s-a îngreunat.
- ☞ Dotarea cu utilaje rutiere, stații de asfalt, mijloace de transport moderne, care să permită întreținerea și extinderea drumurilor în condiții de calitate (pentru a nu mai întâlni situații în care drumuri realizate cu mai puțin de zece ani în urmă necesită deja lucrări de reparații), precum și o creștere a vitezei de execuție, pentru întreruperi ale circulației pe o durată cât mai redusă.
- ☞ Respectarea cu strictețe a normelor referitoare la greutatea autovehiculelor suportată de diferitele categorii de drumuri.

Reteaua de căi ferate totalizează 254 kilometri, dintre care electrificate 233 kilometri. Transportul pe calea ferată este deosebit de important pentru județul Gorj.

Ruta nationala Timisoara – București traverseaza întregul județ și în cadrul județului cinci orașe importante: Târgu-Jiu, Târgu-Carbunesti, Turceni, Rovinari, Motru, dar și alte 35 de localități.

Nu există o legătură feroviară directă între Târgu Jiu și Motru, ci doar prin Craiova.

La fel ca și în cazul drumurilor, legătura cu partea centrală a țării se realizează prin Defileul Jiului, unul dintre obiectivele importante în ce privește căile de comunicație fiind darea în funcțiune în anul 1948 a liniei ferate Bumbești – Livezeni.

Pentru transportul cărbunelui din bazinul Rovinari a fost dată în folosință, în 1956, linia ferată Târgu-Jiu – Rovinari, extinsă ulterior până la Turceni și de aici la Filași, asigurând principala cale de transport pentru cărbunele necesar funcționării celor două mari termocentrale.

În anul 1985 a fost dată în folosință gara din municipiul Târgu-Jiu, într-o clădire nouă, cu toate dotările necesare asigurării condițiilor optime pentru călători.

Deși în trecut au functionat aeroporturi utilitare la Preajba și Stanesti, judetul Gorj nu dispune actualmente de aeroport, cel mai apropiat aflandu-se la Craiova, la cca. 100 km. Legatura dintre comune si sate si localitatile importante ale judetului Gorj se realizează pe calea ferata, sau cu mijloacele de transport auto

#### **Situația economică:**

Resursele județului Gorj au fost valorificate din cele mai vechi timpuri, existând exploatări de grafit la Polovragi, calcar la Dobrița și Suseni, dolomite la Tismana, antracit la Schela.

În prima jumătate a secolului XVIII, crește numărul atelierelor meșteșugărești, în special a celor de olărit, fapt care a dus și la denumirea de Olari a unui cartier din Târgu Jiu.

În a doua jumătate a secolului XIX, funcționau șase cuptoare de var: unu la Răchiți și cinci la Runcu. Cele mai importante centre de prelucrare a varului se aflau la Polovragi, Baia de Fier, Runcu, Sohodol, Motru Sec, Selești, Rasovița și Târgu Jiu. În perioada interbelică, în județ existau mai multe unități industriale din care amintim: o fabrică de postav, o întreprindere de fasonat lemnul, o fabrică de mobilă, două fabrici de pielărie, toate la Târgu Jiu, două fabrici de cherestea la Târgu Cărbunești și Baia de Fier, două fabrici de cărămizi refractare la Târgu Jiu și Vădeni, iar în industria extractivă se exploata antracit la mina Schela.

După anul 1950, în județ se deschid mai multe unități industriale orientate în principal către sectorul minier: Șantierul de Construcții Forestiere și Industriale (1955), Întreprinderea de Utilaj Minier Târgu Jiu (1978), Întreprinderea de Reparații Utilaj Minier (1981).

În alte domenii s-au înființat: Întreprinderea de Confecții Târgu Jiu, Combinatul de Prelucrare a Lemnului Târgu Jiu, Întreprinderea de Articole Tehnice din Cauciuc și Cauciuc Regenerat Târgu Jiu, Întreprinderea de Materiale de Construcții Târgu Jiu, Întreprinderea de Sticlărie Menaj Târgu Jiu.

La acest moment, economia județului este dependentă de industria extractivă, respectiv de sectorul energetic, așa cum rezultă și din datele furnizate de către Direcția Județeană de Statistică Gorj.

Gorjul este un județ bogat în resurse naturale diverse, unele dintre ele exploatate și utilizate de industriile de profil, altele așteptând încă apariția posibilităților și oportunității folosirii lor.

#### **Principalele resurse ale solului și subsolului județului Gorj sunt:**

##### **🔍 Lignitul:**

Depozitele mari de lignit se găsesc în Rovinari, Jilt și Motru.

În Gorj depozitele de lignit se află la 50-180 metri adâncime.

În cele trei zone depozitele sunt exploatate prin cariere de suprafață.

Capacitatea medie calorică este cuprinsă între 1600 kcal/ kg (pentru minele de suprafață) și 1900 kcal/ kg (pentru cele de subteran), cenușa obținută se ridică la 40%, iar conținutul de apă este de 35-42%.

La Rovinari, conținutul de sulf se ridică la cca.1,5%.

Capacitatea calorică scăzută face necesară adăugarea gazului natural la termocentrale pentru susținerea procesului de ardere, ceea ce duce la creșterea prețului de producere a energiei electrice.

Exploatarea lignitului își are începuturile în urmă cu peste 30 de ani, contribuind de-a lungul timpului la ridicarea județului Gorj pe primul loc în ceea ce privește dezvoltarea economică.

Extracția lignitului a avut și are în continuare un mare impact asupra întregii economii a județului Gorj.

De aceea, principala problemă a județului o constituie scăderea consumului de energie electrică al României, ca și orientarea spre alte forme de obținere a acesteia, cum ar fi gazul natural, apa, energia nucleară și petrolul, cu costuri mai reduse.

##### **🔍 Petrol:**

Extracția de petrol a început în anul 1947 în Gorj.

Principalele zone pentru producția de petrol sunt: Țicleni, Bustuchin și Colibași.

Rezervele de petrol se află la o adâncime cuprinsă între 1000 și 5000 m.

#### **Gaz natural:**

Gazul natural se află în principal în asociere cu petrolul.

Resurse majore se găsesc la Bustuchin, Stoina și Turburea. În județul Gorj se găsesc aproximativ 35% din rezervele de gaze naturale ale României.

Ca și în cazul petrolului, nici pentru gazele naturale nu există industrie chimică de procesare în județul Gorj.

#### **Calcar:**

Depozitele de calcar se află în zonele de munte ale județului, în principal în zona localităților Suseni și Dobrita, aflate la mică distanță de municipiul Târgu-Jiu.

Calcarul din zonă, de o calitate bună este exploatat prin Cariera Suseni, aflată la nivelul Platformei Gornovita, la o adâncime de 700 metri.

#### **Marmura:**

În județul Gorj se găsesc două depozite importante de marmură.

Unul dintre ele, conținând marmură albă pură, nuanțată alb, galben, cenușiu și gri, de tip carbonic, este localizat în nordul munților, pe râul Bratu, un afluent al Jiului, la aproximativ 35 km. nord de municipiul Târgu Jiu.

Zona este accesibilă printr-un drum neamenajat.

Cele mai apropiate facilități de încărcare a trenului pentru transport se află la aproximativ 8 km depărtare.

#### **Argila:**

Există depozite de argilă la Lelești, Peștișani, Brădiceni și Rovinari.

Argila de la Lelești este potrivită pentru producția de ciment și cărămidă, fiind utilizată de combinatul de la Bârsești, cea de la Peștișani este folosită pentru olărit, argila de la Brădiceni pentru producția de teracotă.

Rezervele de la Rovinari, cu un procent ridicat de silicat, așezate deasupra rezervelor de lignit.

Din punct de vedere al salariului mediu net în anul 2023, la nivelul județului Gorj s-a înregistrat un câștig salarial mediu net peste media națională.

Ocupația populației se diferențiază în funcție de poziția în teritoriu a așezărilor și exploatarea resurselor naturale.

Astfel, la contactul culoarului depresionar cu munții, ocupația principală este creșterea animalelor, cultura pomilor fructiferi, a cerealelor și lucrul la exploatarea forestiere în zona montană.

În Subcarpați și Podisul Getic se intensifică creșterea animalelor, cultura cerealelor, a pomilor fructiferi, a viței de vie, iar în lungul văilor cultura legumelor și zarzavaturilor.

În centrele de exploatare a cărbunelui și petrolului o parte din locuitori lucrează ca mineri și sondori sau ca muncitori la termocentralele Rovinari și Turceni.

În centrele urbane, în funcție de structura lor economică, populația este ocupată în diferite ramuri de producție și servicii.

În municipiul Târgu-Jiu, în care sunt dezvoltate cele mai importante ramuri economice și servicii din toate domeniile, lucrează un număr mare de salariați.

Până de curând Gorjul a fost unul dintre cele mai prospere județe ale României.

Abundența lignitului din zonă oferea oricui un loc de muncă, prin intermediul mineritului și ramurilor adiacente, într-o asemenea măsură încât era încurajată stabilirea în Gorj a muncitorilor din alte zone ale țării, în special din Moldova.

În această perioadă somajul era foarte redus, dacă nu chiar inexistent.

Odată cu ordonanța guvernului nr. 22/1997, care a schimbat în mod dramatic situația energetică a României și a dus la masive reduceri de personal în industria lignitului, piața muncii județului Gorj a suferit modificări radicale, așteptându-se crearea de locuri de muncă pentru absorbirea celor disponibilizați, lucru greu realizabil în condițiile economice actuale.

O altă problemă este cea a absolvenților din învățământul mediu și superior, care, în ciuda unor măsuri de stimulare a angajatorilor pentru angajarea proaspetilor absolvenți, măsuri susținute de Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă Gorj, rezultatele aplicării lor fiind însă sub așteptări.

Una dintre cauze ar putea-o constitui specializarea multora dintre absolvenți în domeniul mineritului și industriilor adiacente, precum și în alte domenii a căror dezvoltare viitoare în cadrul județului era serios pusă sub semnul întrebării, firmele de profil existente fiind într-o situație dificilă (ex.: producerea de mașini unelte, industria materialelor de construcții, industria prelucrării lemnului, existând pentru fiecare dintre acestea licee de profil.

O pondere mare în rândul celor disponibilizați este deținută de segmentul în vârstă de 50-55 de ani.

Va fi dificil pentru acești oameni să-și găsească noi locuri de muncă, deoarece puține companii vor fi dispuse să investească în angajați apropiați de vârsta pensionării, deși beneficiază de stimulente din partea A.J.O.F.M. Gorj.

Pe de altă parte se manifestă o slabă dorință a acestor oameni să se recalifice, ei fiind obișnuiți cu ideea de a avea o slujbă pe viață.

Puține argumente pot susține o echilibrare a pieței muncii în perioada imediat următoare.

Între acestea, creșterea economică, deși timidă, însoțită de o relativă consolidare a unei părți a firmelor existente, sunt semne care ar putea fi luate în considerare ca posibile generatoare de locuri de muncă.

În sens opus, este de așteptat ca numărul șomerilor să sporească datorită:

- ☒ Continuării restructurării sectorului de exploatare a lignitului.
- ☒ Inevitabilei reorientări a strategiei energetice naționale, cu implicații directe asupra marilor termocentrale gorjene și celorlalte întreprinderi care depind de existența acestora.
- ☒ Stării economice și financiare precare a unora dintre marile întreprinderi existente în județ, care va necesita restructurări ample, însoțite de disponibilizări de personal, aceasta fiind singura soluție pentru supraviețuirea lor.

#### **Agricultura:**

Județul Gorj dispune de aproximativ 250 000 hectare teren agricol arabil.

Aceasta echivalează cu aproximativ 44% din suprafața județului, restul fiind ocupat de păduri, zone urbane, întinderi de apă.

Solul este negru, comun pentru Europa Centrală, și de tip brun, obișnuit pentru regiunile mediteraneene.

Agricultura județului Gorj, ca de altfel a întregii țări, a avut de suferit în anii ce au urmat după 1989, datorită desființării Cooperativelor Agricole de Producție, având loc un adevărat jaf, fiecare luând ceea ce a avut nevoie după bunul plac.

Au fost distruse astfel întregi rețele de irigații, parcuri de utilaje agricole, construcții cu destinație agricolă.

O altă problemă a constituit-o retrocedarea suprafețelor agricole vechilor proprietari, care s-a realizat greoi, cu întârziere, afectând în mod direct performanțele agricole ale României din primii ani după revoluție și cu efecte nefavorabile și în prezent.

A avut loc și un alt fenomen negativ pentru agricultură ca urmare a retrocedărilor de suprafețe ce a avut loc și anume parcelarea terenurilor în suprafețe mici, cu imposibilitatea folosirii utilajelor agricole și mijloace reduse ale posesorilor acestora de a putea suporta individual costurile determinate de nevoile de dotare cu mașini agricole noi, performante.

Sectorul agricol în Gorj a suferit enorm de pe urma lipsei de investiții în acest domeniu. Echipamentele și tehnologiile folosite sunt fie neutilizabile, fie învechite.

Majoritatea populației regiunilor agricole activează în ferme, ca mijloc de subzistență, în care se depune o muncă grea, manuală.

O altă problemă o reprezintă suprafața agricolă care a fost distrusă de exploatarea miniere de suprafață.

Reabilitarea pământului distrus ar reda în circuitul agricol o suprafață întinsă de teren arabil pentru dezvoltarea agriculturii în viitor.

Starea solului este slabă și sunt folosite în cea mai mare parte îngrășăminte organice datorită posibilităților financiare reduse ale posesorilor de terenuri.

Toate acestea au dus la situația în care produsele agricole românești, deși sunt de cele mai multe ori de o calitate superioară celor din export, să nu poată face față concurenței acestora, datorită costurilor ridicate cu care se obțin, care se reflectă în prețurile de piață superioare celor ale produselor din import, ce beneficiază pe lângă de tehnologii noi și eficiente și de subvenții din partea guvernelor statelor respective.

#### **Turismul:**

Cel mai important obiectiv turistic al județului Gorj este reprezentat de Ansamblul Sculptural Constantin Brancusi.

Creatorul scolii moderne de sculptură, genialul Constantin Brancusi a oferit în dar gorjenilor câteva din operele sale de o inestimabilă valoare, opere pe care turiștii români și străini au șansa de a le vedea în aer liber:

- ☒ Coloana infinitului
- ☒ Masa tăcerii
- ☒ Poarta sărutului
- ☒ Aleea scaunelor.

#### **Monumente ale naturii și rezervații naturale:**

La frumusețile peisagistice din județul Gorj contribuie așezarea geografică în imediata apropiere a masivelor muntoase Parâng, Godeanu și Cernei, locuri în care natura este surprinsă în cele mai inedite ipostaze.

Numeroase peșteri și chei, păduri cu rarități și plante endemice, sunt locuri în care turiștii revin, atrași de acest pitoresc colț de țară.

Datorită interesului lor științific, unele obiective naturale au fost declarate monumente ale naturii.

Valea Cernei se întinde de-a lungul unui culoar tectonic, străbătând munții Godeanu și Mehedinți, la o altitudine amplitudinală cuprinsă între 500 și 700 de metri.

Cheile Corcoavei, situate la circa 40 de kilometri amonte de Baile Herculane, sunt tăiate într-un mic masiv de calcare situate în albia Cernei.

Deși au o lungime de doar 200 de metri, sunt extrem de interesante, prin mulțimea de forme pe care le cuprind.

Fundul cheilor este săpat în marmite de 4-6 metri, cele 20 de peșteri totalizând aproape 400 metri de galerii.

Cheile Sohodolului, formate de râul cu același nume, sunt magnifice și se dezvoltă pe circa 10 kilometri, fiind unice prin tunelele săpate de apă în pereții Cladirii și Narilor, a cascadelor colorate, care cad din versanți numai în perioadele cu ploi, precum și prin curioasa formă carstică rămasă suspendată, „Inelul”.

Cheile Oltetului, impresionante prin sălbăticia și îngustimea lor, sunt considerate printre cele mai pitorești din țară.

Pe malul stâng al râului, la intrarea în chei, se află Peștera Polovragi, situată la 670 de metri și la 20 de metri diferență față de apele râului.

“Culoarul Stalpului”, “Culoarul Liliacilor”, “Sectorul Ogiva” abunda în formațiuni carstice.

Numeroasele peșteri din județul Gorj au fost declarate fie rezervații speologice, fie științifice, fie monumente ale naturii.

Astfel, Peștera Cioaca cu brebenei este ocrotită pentru cristalele de calcita pură vermiforme și transparente.

O rezervație speologică de 10,2 hectare se găsește în comuna Padeș.

Faima de cea mai frumoasă peșteră din țară este atribuită Peșterii de la Closani, declarată rezervație științifică, unde s-a amenajat și singurul laborator speologic subteran din țară.

În marginea sudică a Carpaților Meridionali se află Peștera Muierii (18,75 hectare), conținând un adevărat cimitir de oase ale ursului de cavernă, precum și importante orizonturi de culturi paleolitice.

Numeroase sunt și rezervațiile forestiere sau mixta, în majoritate păduri bătrâne, cum sunt: Pădurea de castan dulce sau bun Pocruia-Tismana (1251,9 ha.) și Dumbrava Tismanei, Pădurile Rachitea (1200 ha.) și Chitu-Bratcu (1319 ha.), precum și pădurea Botorogi, de lângă municipiul Târgu Jiu.

### 1.3.2 Comuna Negomir:

Negomir este o comună în județul Gorj, formată din satele Artanu, Bohorel, Condeiești, Negomir (reședința), Nucetu, Orzu, Paltinu, Raci, Ursoaia și Valea Racilor.

Comuna Negomir este amplasată în zona central-sudică a județului Gorj.

Comuna Negomir are un relief deluros (Piemontul Getic), iar culmile dealurilor se dezvoltă în lungul văii Negomirului, afluent al pârâului Jițul.

Comuna Negomir este traversată de drumul județean DJ674B, drum care face legătura cu DN 66 Rovinari și cu drumul județean DJ 673 Bolboși – Turceni.

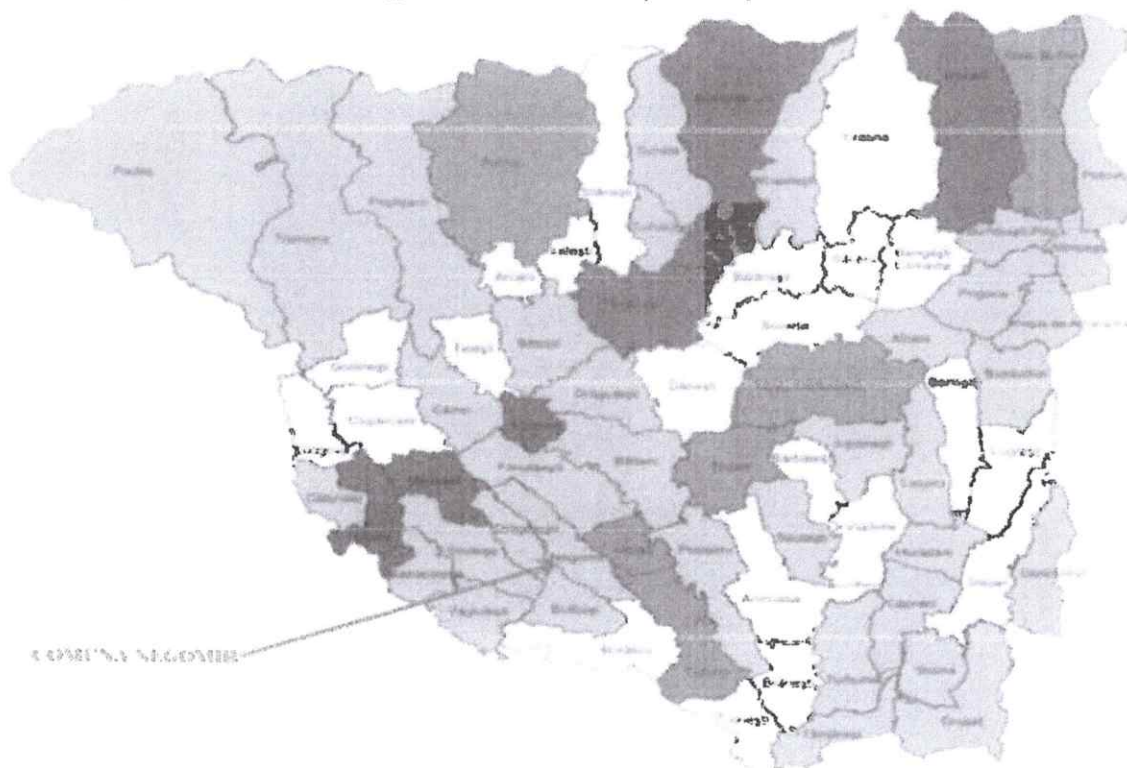
Transportul se realizează exclusiv pe căi rutiere.

Comuna nu are legătură directă cu calea ferată.

**Teritoriul administrativ al comunei Negomir se învecinează cu:**

- ☒ La Nord – Comuna Fărcășești.
- ☒ La Sud - Comunele Borăscu și Bolboși.
- ☒ La Est – Comuna Urdari.
- ☒ La Vest – Comunele Mătășari și Drăgotești.

**Amplasarea Comunei Negomir în cadrul Județului Gorj:**



Prezentul Studiu de oportunitate nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

Comuna Negomir, în actuala configurație, datează de la noua împărțire administrativ-teritorială din anul 1968, când alături de vechea comună s-a atașat și fosta comună Raci, întinzându-se pe o distanță de 26 de kilometri.

Comuna Negomir are o suprafață de 5.351 hectare din care 304,43 hectare în intravilan, respectiv 5046,57 hectare în extravilan.

Comuna este așezată într-un cadru natural favorabil, determinat de valea relativ largă a Jițului, numeroase platouri cu expunere spre soare, precum și unele dealuri cu înclinație mică.

Deși calitatea solului nu a fost una dintre cele mai bune pentru cultivarea diferitelor plante, oamenii locului au reușit în timp, prin lucrări de deștelenire, îngrășare naturală cu gunoi de grajd și folosind rotația culturilor ca metodă de sporire a recoltelor, să facă din cultivarea plantelor una din principalele ramuri ale economiei locale.

De cele mai multe ori calitatea și cantitatea de produse agricole au fost determinate semnificativ de factori meteorologici.

#### **Demografie:**



Conform recensământului efectuat în anul 2011, populația comunei Negomir se ridică la 3.555 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.952 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor erau români (98,57%).

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor erau ortodocși.

La 1 decembrie 2021 – populația comunei Negomir era de 3370 locuitori, în scădere față de recensământul anterior realizat în anul 2011.

#### **Comuna Negomir beneficiază de următoarele resurse naturale:**

-  Resurse vegetale: ce constau în pășuni, fânețe și păduri.
-  Resurse minerale: reduse, se limitează la o rezervă de cărbune inferior (lignit), care însă nu este pretabil pentru exploatare datorită rezervelor ne semnificative.

#### **Economia Comunei Negomir:**

În general în zonele rurale, structurile familiale sunt încă intacte datorită numărului mare al deținătorilor de pământ, ca mijloc de subzistență, fiind asigurat un standard de viață de bază, sprijinit pe autoconsum.

Raportat la standardele Europei de Vest, o parte din ce în ce mai însemnată a populației din zonele rurale trăiește într-o situație dificilă, apropiată de sărăcie.

În trecut Comuna Negomir a fost vestită pentru practicarea unor meserii cum ar fi: cizmărie, cojocărie, tăbăcărie, dulgherie, tinichigerie și confecționarea lingurilor din lemn.

După anul 1970 a avut loc o reorientare a forței de muncă spre bazinele carbonifere Rovinari și Jilț, inclusiv în cele două termocentrale de la Rovinari și Turceni.

După anul 1997, datorită reducerii semnificative a extracției de lignit, au avut loc disponibilizări masive ale minerilor.

În prezent cea mai mare parte a populației desfășoară activități în sectorul primar – reprezentat de producția agricolă vegetală și animală.

Ocupația tradițională a populației comunei Negomir este agricultura, cultivarea plantelor (grâu, porumb, cartofi și legume) și creșterea animalelor.

## 2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

### 2.1 Identificare imobil:

„Teren intravilan”, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj, în suprafață de 2.146 mp, intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023: Adresa imobilului ce urmează a fi concesionat este: Comuna Negomir, Localitatea Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcelă 1514.

### Proprietarul terenului care urmează să fie concesionat:

Proprietarul terenului care urmează să fie concesionat este Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică), conform Actului de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 74 din 04.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicoleta, respectiv Actului Normativ nr. 534 din 10.07.2009 emis de Guvernul României.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, dreptul de proprietate al Comunei Negomir – bun propriu, drept de proprietate publică, asupra imobilului este intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Localității Negomir, județul Gorj, la numărul cadastral 38338.

Conform Extrasului de carte funciară mai sus menționat, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu – drept de proprietate publică), asupra imobilului care urmează să fie concesionat este liber de sarcini.

### Conform Codului Civil:

„Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege”

„Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile”

„Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile”.

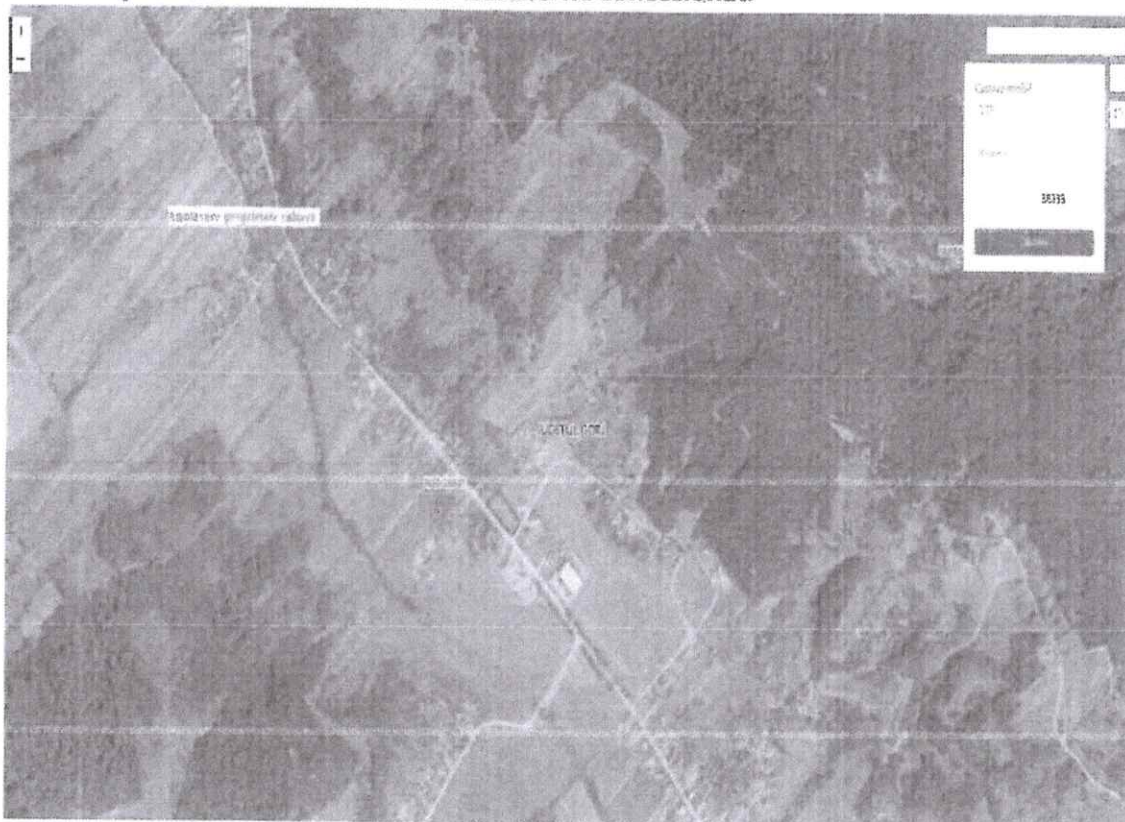
„În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate”.

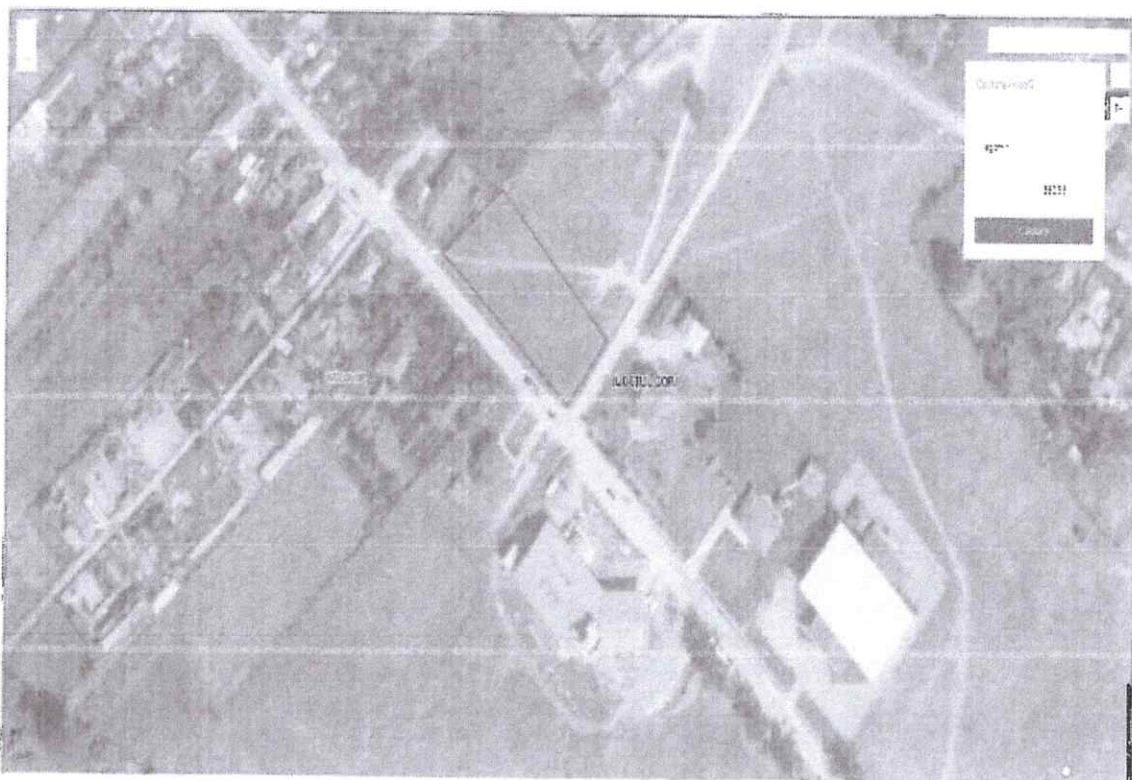
**2.2 Amplasarea bunului care urmează să fie concesionat:**

**Zona de amplasare:** Comuna Negomir, Satul Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514.

**Tipul zonei:** zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este una specific rurală, preponderent rezidențială și cuprinde în special clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială și agricolă.

Proprietatea este situată în zona centrală a localității, în imediata vecinătate a Sediului Primăriei Comunei Negomir, județul Gorj.

**Amplasarea terenului care urmează să fie concesionat:**



**Sursa informațiilor:** <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobiliile/Harta.html>

Prezentul Studiu de oportunitate nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

## 2.3 Descrierea bunului imobil care urmează să fie concesionat:

Adresa imobilului care urmează să fie concesionat	"Teren intravilan", categoria de folosință pășune, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514 – Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.
Proprietarul imobilului ce urmează să fie concesionat	Proprietarul imobilului ce urmează să fie concesionat este Comuna Negomir, bun propriu, drept de proprietate publică, conform Actului de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 74 din 04.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicolita, respectiv Actului Normativ nr. 534 din 10.07.2009 emis de Guvernul României.
Restricții de utilizare	Fără.
Condiții de finanțare	La piață.
Condiții de vânzare/închiriere	Independent.
Condiții de piață	Actuale – luna mai 2023.
Carte funciară/număr cadastral	Cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir, județul Gorj. Numărul cadastral 38338.
Suprafața terenului	2.146 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.
Acces	Acces la drum asfaltat, prin zona de sud a imobilului – drumul județean DJ 674B – Așa cum rezultă din Certificatul de urbanism nr. 7 din 08.05.2023.
Categoria de folosință a terenului	Teren intravilan, categoria de folosință actuală pășune – așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, respectiv Certificatul de urbanism nr. 7 din 08.05.2023.
Topografie	Teren cu formă aproximativ regulată.
Utilități	Proprietatea subiect beneficiază de posibilitatea de racordare la: <ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Energie electrică.</li> <li>☒ Apă potabilă.</li> <li>☒ Canalizare menajeră.</li> </ul>

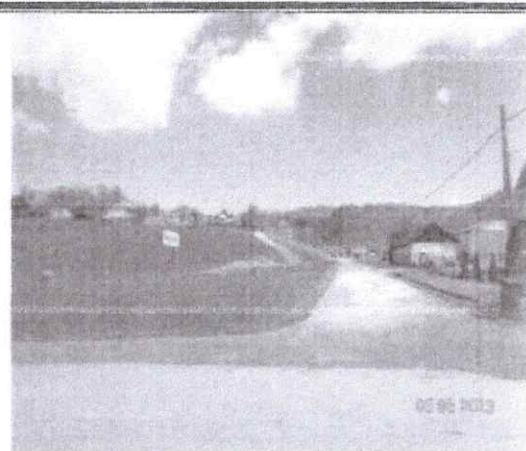
Prezentul Studiu de oportunitate nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

Regimul tehnic	Conform <b>Certificatului de urbanism nr. 7 din 08.05.2023:</b> <input checked="" type="checkbox"/> POT – max 35 %. <input checked="" type="checkbox"/> CUT – 1,4.
Folosința actuală	Pășune.
Destinația terenului	Terenul _urmează a fi _concesionat _fiind _utilizat_ pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 mp, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.
Puncte de interes aflate în vecinătatea imobilului	Sediul Primăriei Negomir. Dispensar medical. Sala de sport. Grădinița cu program normal nr. 2 Ursoaia.
Artere importante de circulație în zonă	Drumul județean DJ 674B.
Vecinătăți	Conform planului de amplasament și delimitare prezentat: <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Nord:</b> rest proprietate Lot 2. <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Sud:</b> nr. cadastral 37472 – Drumul Județean. <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Est:</b> nr. cadastral 38181 – drum secundar. <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Vest:</b> nr. cadastral 35444.

**2.4 Fotografii imobil:**



**Vecinătăți proprietate – acces din drumul Județean**

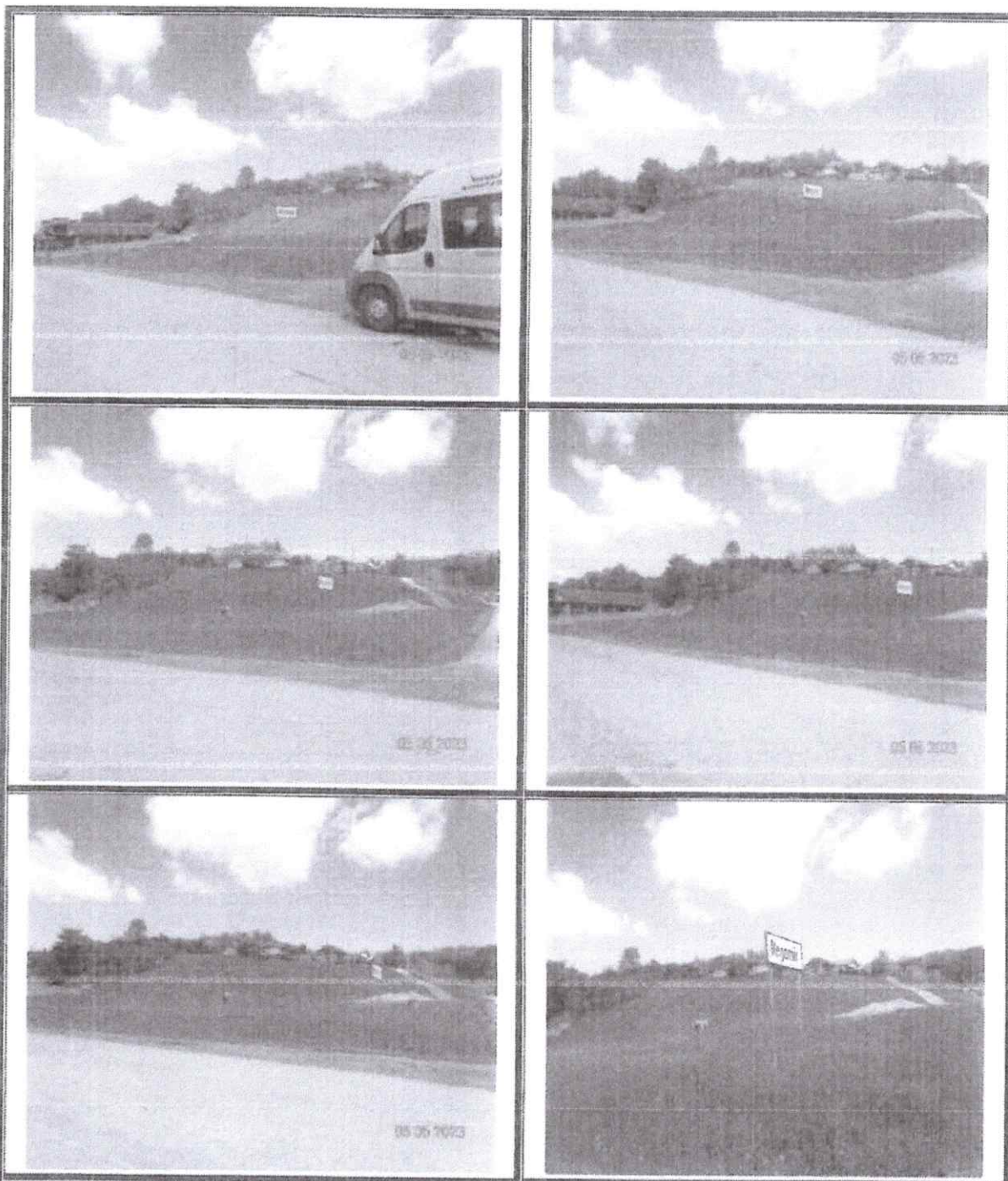


**Acces la proprietate - Drumul Județean**

**Acces proprietate - drum secundar**



Prezentul Studiu de oportunitate nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.



Proprietatea imobiliară subiect

Prezentul Studiu de oportunitate nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

### 3 MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII









#### 3.1 Situația actuală:

"Teren intravilan,, categoria de folosință actuală pășune, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, Județul Gorj, în suprafață de 2.146 mp, intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338.

În prezent terenul este utilizat ca și pășune, fiind liber de construcții.

Terenul este împrejmuit cu gard din beton doar pe latura de Vest (Nord-Vest), între punctele 1 și 4 din Extrasul de carte funciară, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.

#### 3.2 Motive de ordin economic și financiar care justifică realizarea concesiunii:

	Din punct de vedere economic și financiar, la acest moment, proprietarul nu înregistrează venituri semnificative din deținerea imobilului, în schimb fiind necesare unele cheltuieli cu întreținerea acestuia.
	Acest teren este în prezent neutilizat (liber de construcții), fiind oportună valorificarea acestuia prin concesionare, în acest mod putându-se atrage noi venituri la bugetul local.
	Veniturile generate pe perioada contractului de concesiune reprezintă venituri sigure, constante și previzibile în contextul incertitudinii din economia locală dar și națională.
	Concesionarea imobilului va permite eliminarea cheltuielilor din bugetul local cu privire la întreținerea amplasamentului.
	Concesionarea transferă în sarcina concesionarului întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat.
	Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar a bunului ce face obiectul concesiunii.
	Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor de amenajare a amplasamentului și de asemenea va acoperi în întregime costurile ocazionate de întreținerea și exploatarea terenului concesionat.
	Concesionarul va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat conform prevederilor legale în vigoare.

### 3.3 Motive de ordin Social care justifică realizarea concesiunii:

☒ Din punct de vedere social existența unor terenuri neutilizate crează în rândul locuitorilor nemulțumiri, atât referitoare la aspectul dezolant al imobilelor, cât și de mizeria creată pe și în jurul acestora.

☒ Concesionarea imobilului (terenului) și realizarea lucrărilor de construire, amenajare, întreținere și igienizare, vor contribui la realizarea unui aspect plăcut/civilizat al zonei.

☒ Concesionarea terenului ce face obiectul prezentului Studiu de oportunitate reprezintă un dublu interes, atât pentru autoritatea locală – Comuna Negomir, prin valorificarea superioară a potențialului economic al suprafețelor de teren aparținând localității, cât și pentru cetățenii comunei, prin crearea unor noi locuri de muncă.

☒ Din punct de vedere social, se crează noi locuri de muncă și se pot impulsiona activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei – Comunei Negomir.

☒ Concesionarea terenului va permite atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

☒ Concesionarea va permite o dezvoltare durabilă a regiunii vizate, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenți și de locuri de muncă în viitorul apropiat.

☒ Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune cu impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă, demers care conduce la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor comunei.

### 3.4 Motive legate de mediu care justifică realizarea concesiunii:

☞ Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor de amenajare a amplasamentului și de asemenea va acoperi în întregime costurile ocazionate de întreținerea și exploatarea terenului concesionat – inclusiv obligațiile de mediu.

☞ Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare cu privire la protecția mediului înconjurător.

☞ Prin contractul de concesiune, vor fi transferate viitorului concesionar responsabilitățile cu privire la respectarea condițiilor de protecție a mediului respectiv:

1. Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației.
2. Reducerea pierderilor prin aplicarea unor practici de bună gospodărire.
3. Utilizarea eficientă și responsabilă a resurselor naturale.
4. Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă impuse de reglementările legale în vigoare

#### 4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței de la care va porni licitația este **de 1691 lei/an.**

Această valoare reprezintă prețul de pornire al licitației.

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează a fi organizată de către autoritatea publică.

În urma licitației, valoarea redevenței ofertantului câștigător va fi inclusă în contractul de concesiune care se va semna.

Se va urmări obținerea unor venituri suplimentare la bugetul Comunei Negomir și în același timp se va avea în vedere încurajarea investitorilor și crearea de noi locuri de muncă.

Pentru estimarea cuantumului redevenței minime au fost avute în vedere următoarele elemente:

1. Proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar.
2. Valoarea de piață a bunului imobil care face obiectul concesiunii.
3. Corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Valoarea de piață a terenului este de **42.280 lei.**

Cuantumul redevenței stabilit în baza valorii de piață: **42.280 lei/25 ani = 1691 lei/an**, conform art. 17 din Legea nr. 50/1991.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se va face venit la bugetul local al Comunei Negomir, județul Gorj.

Prețul adjudecat, prin licitație (redevența), va fi indexat de drept, anual, începând din al doilea an calendaristic, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Negomir, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

Baza de calcul a indexării este luna decembrie a anului în care se stabilește redevența.

## 5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire a contractului de concesiune pentru terenul intravilan, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, în suprafață de 2.146 mp aflat în proprietatea Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică), intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338, se va realiza cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.

**Conform Art. 303 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019:**

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.

**Conform Art. 305 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019:**

**(1) Subconcesionarea este interzisă.**

(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

**(4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.**

Conform prevederilor Ordonanței de Urgență mai sus menționate principiile pentru atribuirea contractului de concesiune sunt:

- ✎ **Principiul Transparenței** – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri.
- ✎ **Principiul Tratatului Egal** – aplicarea într-o manieră nediscriminatoare de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri.
- ✎ **Principiul Proportionalității** – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului.
- ✎ **Principiul Nediscriminării** – aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte.
- ✎ **Principiul Liberei concurențe** – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

În conformitate cu prevederile Art. 312 Alin. 1 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

**“(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației”.**

Se va avea în vedere realizarea marketingului adecvat, în conformitate cu definiția acestuia prezentată în Standardele de Evaluare a Bunurilor, respectiv: „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței.

Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață”.

**Modalitatea de acordare a concesiunii avută în vedere – procedura licitației publice.**

## 6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Terenul intravilan, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, intabulat în cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir, la numărul cadastral 38338, în suprafață de 2.146 mp, proprietatea Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică), se va concesiona pe o perioada de 49 de ani (ținând cont de investițiile ce vor urma să fie efectuate), începând de la data semnării contractului, pe bază de contract și în conformitate cu legile din România.

Conform Art. 306 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019:

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

## 7. AVIZE OBLIGATORII

Conform art. 308 alin 4 din OUG 57/2019 privind codul administrativ sunt necesare:

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

## 8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Concedentul are obligația de a tribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației.

Documentația de atribuire se va întocmi de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

Conform prevederilor art 313 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

”Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor”.

Termenul estimat pentru finalizarea și perfectarea contractului de concesiune este de maxim 4 luni.

## LICITAȚIA

Conform prevederilor Art. 314 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

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

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

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

(6) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(7) În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

(11) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

## 9.CONDIȚII LIMITATIVE

### Condiții limitative ce trebuie avute în vedere de către concedent:

- ✎ Prezentul Studiu de oportunitate a fost realizat fără a avea la dispoziție Business Planul proiectului.
- ✎ Nu au fost puse la dispoziție detaliile tehnice ale proiectului ce urmează a se realiza. Conform notei de comandă a fost precizată doar destinația ce ar urma să o aibă terenul ("necesar pentru construirea unui spațiu comercial, alimentație publică în regim supermarket").
- ✎ Evaluarea terenului a fost realizată ținând cont de starea și categoria de folosință a terenului de la data evaluării – teren intravilan categoria de folosință pășune.
- ✎ Pentru estimarea redevenței minime, în cadrul prezentului Studiu de oportunitate, au fost avute în vedere prețurile de ofertă identificate pe piață pentru imobile similare la data evaluării.
- ✎ Valorile estimate sunt specifice unui anumit moment – adică la o anumită dată – la data evaluării.
- ✎ Deoarece condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată.
- ✎ Mărimea valorilor estimate reflectă starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării și nu cele aferente oricărei alte date.

**S.C. Consulting Company S.R.L.**

**Ec Ciobanu Emanoil**

**Ec. Ciobanu Daniel**

**Ec. Petre Gheorghe Alin**



*Ciobanu*

*Daniel*

*Petre*

## 10. SURSE DE INFORMAȚII

- ☞ Informații furnizate de Primăria Comunei Negomir, județul Gorj.
- ☞ Informații cu caracter public: informații preluate din surse media, statistici și date publicate de Banca Națională a României, INSSE, Comisia Națională de Prognoză, diverse studii de piață și articole de specialitate.
- ☞ Monografia Județului Gorj.
- ☞ Informații cu privire la vânzarea de proprietăți imobiliare similare disponibile în baza de date a evaluatorului, respectiv culese din surse publice.

### Webografie:

<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

<https://www.comunanegomir.ro/>

<https://www.ancpi.ro/>

<https://en.wikipedia.org/wiki/Negomir>

<https://www.domina.ro>

<https://www.olx.ro/>

<https://oryon.ro/>

<https://www.publi24.ro/>

<https://www.cjgorj.ro/judetul-gorj/>

<https://www.wikidata.org/wiki/Q16426641>

☞ Nu a fost efectuată o verificare independentă a informațiilor furnizate de Beneficiar sau obținute din surse publice, dar ne-am bazat în analizele noastre pe aceste informații.

☞ Nu ne asumăm răspunderea în legătură cu acuratețea și completitudinea acestor informații.

☞ Sursele de informații sunt prezentate în Anexe și pe parcursul Studiului de oportunitate.

## 11.ANEXE

**Anexa 1 – Raportul de evaluare al proprietății imobiliare.**

**Anexa 2 – Draftul caietului de sarcini**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
CLAUDIU-ALEXANDRU VITOICAN



CONTRASENTEAZĂ  
SECRETAR GENERAL DELEGAT  
VICTORIA PAPUC



Nr. 156/15.05.2023

## Raport de Evaluare

"Teren intravilan" - 2.146 mp

Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj



Cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, nr. cadastral 38338

Proprietarul imobilului evaluat: Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică).

Beneficiarul Raportului de evaluare: Comuna Negomir.

Utilizator desemnat al Raportului de evaluare: Comuna Negomir.

Executant: S.C. Consulting Company S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare 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 S.C. Consulting Company S.R.L., al beneficiarului și utilizatorului raportului de evaluare Comuna Negomir.

– 2023 –

Partenerul afacerii tale - împreună spre **exelență!**

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

### Identificarea activelor supuse evaluării:

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare „Teren intravilan”, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj, având o suprafață de 2.146 mp.

**Amplasare:** Proprietatea care face obiectul raportului de evaluare este situată în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj, în zona centrală a localității, în imediata vecinătate a sediului Primăriei Negomir.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este una preponderent rezidențială și cuprinde în general clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială și agricolă.

Proprietarul imobilului evaluat este Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) – conform Actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 74/14.01.2022 emis de Notar Public Davițolu Raluca Nicolicița, respectiv Actului normativ nr. 534/10.07.2009 emis de Guvernul României.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) asupra imobilului evaluat este intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338.

Conform extrasului de carte funciară mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este liber de sarcini.

Scopul evaluării îl constituie estimarea „valorii de piață” a imobilului în vederea stabilirii nivelului minim al redevenței pentru imobilul ce face obiectul raportului de evaluare.

Este interzisă utilizarea Raportului de evaluare, integral sau în parte, în orice alt scop, altul decât cel expres și explicit declarat în cuprinsul său.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea și nu i se poate angaja nicio formă de răspundere juridică pentru conținutul prezentului Raport de evaluare, dacă raportul este utilizat în orice alt scop, altul decât cel pentru care a fost întocmit.

Inspekția proprietății imobiliare subiect s-a realizat, în data de 05.05.2023, de către evaluator autorizat ec. Ciobanu Daniel, în prezența domnului Oiță Tudor.

Data evaluării - data de referință a estimării valorii este 05.05.2023 reprezintă data față de care se raportează informațiile și rezultatele evaluării, respectiv data la care este valabilă opinia evaluatorului asupra valorii de piață a imobilului.

**Baza de evaluare:** Tipul valorii estimate – „Valoarea de piață”.

Valoarea de piață a imobilului ce face obiectul raportului de evaluare, estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR.

În conformitate cu prevederile SEV 104 – Tipuri ale valorii:

**"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".**

**Premisa evaluării:** tranzacționarea pe piață în urma unei activități de marketing adecvat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Metodologia de evaluare aplicată în prezentul raport de evaluare include **metoda comparației directe.**

În cuprinsul raportului de evaluare este prezentată metodologia de evaluare și relevanța acesteia în cazul evaluării prezente

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) Partea introductivă - în care este prezentată sinteza evaluării cu valorile estimate; (2) Termenii de referință ai evaluării - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare - în care este prezentat activul analizat, descrierea și piața specifică; (4) Analiza datelor- conține analiza pieței proprietății imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate; (5) Aplicarea abordărilor în evaluare, (6) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii, (7) Anexe - sunt prezentate Fișele de calcul și copii xerox pentru documente relevante specificate în cadrul raportului.

Astfel, în opinia evaluatorului, **"valoarea de piață" estimată** a proprietății imobiliare supuse evaluării la data de referință ținând seama de ipotezele luate în considerare este de:

**42.280 LEI**  
**(8.580 EURO)**

Pentru estimarea cuantumului redevenței Conform Art. 17 din Legea 50/1991:

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

În acest caz limita minimă a prețului concesiunii este:

ESTIMAREA REDEVENȚEI MINIME	
Suprafața terenului (mp)	2.146
Valoarea de piață a terenului (lei)	42.280
Redevență minimă anuală (lei)	1.691
Redevență minimă anuală (lei/mp)	0,79

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ✎ Valoarea de piață estimată este fără TVA.
- ✎ Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării.
- ✎ Cursul valutar la data evaluării pentru calcule a fost de 4,9273 lei/euro.
- ✎ Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 și metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,  
ec. Ciobanu Emanoil – evaluator autorizat  
Director Consulting Company S.R.L.



### 1.1 Declarație de conformitate:

Ca elaboratori declarăm că Raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Evaluatorul nu are nici un interes financiar direct sau indirect de pe urma clientului, nu există relații de afaceri între evaluator și client,

În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoane fizice care au întocmit prezentul raport de evaluare, cât și în numele S.C. Consulting Company S.R.L.- reprezentată prin ec. Ciobanu Emanoil.

### 1.2 Certificare:

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.

Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022**.

Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## Cuprins

<b>1. SINTEZA EVALUĂRII</b> .....	<b>2</b>
1.1 DECLARAȚIE DE CONFORMITATE:.....	5
1.2 CERTIFICARE:.....	5
<b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....	<b>7</b>
2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI A COMPETENȚEI ACESTUIA:.....	7
2.1.1 <i>Identitatea evaluatorului:</i> .....	7
2.1.2 <i>Obiectivitate și imparțialitate:</i> .....	7
2.1.3 <i>Neimplicarea cu subiectul evaluării:</i> .....	8
2.1.4 <i>Competențe Atestarea capacității:</i> .....	8
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	8
2.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	8
2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUĂRII.....	9
2.5 TIPUL VALORII ESTIMATE:.....	9
2.6 DATA EVALUĂRII:.....	10
2.7 DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII:.....	11
2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA:.....	12
2.9 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE:.....	13
2.10 RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE:.....	17
2.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR:.....	17
2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI:.....	18
<b>3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b> .....	<b>19</b>
3.1 DOCUMENTAREA:.....	19
3.2 SITUAȚIA JURIDICĂ:.....	19
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:.....	19
3.4 FOTOGRAFII IMOBIL:.....	23
<b>4 ANALIZA DATELOR</b> .....	<b>25</b>
4.1. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE:.....	25
4.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:.....	35
<b>5. APLICAREA ABORDĂRIILOR ÎN EVALUARE</b> .....	<b>38</b>
5.1 PREZENTARE:.....	38
5.1.1 <i>Evaluarea terenului:</i> .....	38
5.2 METODOLOGIA DE EVALUARE UTILIZATĂ:.....	40
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....	<b>41</b>
<b>7. ANEXE</b> .....	<b>43</b>
ANEXA 1 FIȘA DE EVALUARE.....	44
ANEXA 2 ACT DE DEZMEMBRARE CU ÎNCHIEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 74/04.01.2022.....	53
ANEXA 3 EXTRAS MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI.....	54
ANEXA 4 REFERAT DE ADMITERE NR. CERERE 97023/25.10.2021.....	57
ANEXA 5 EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE NR. CERERE 65902/08.05.2023.....	58
ANEXA 6 PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE.....	61
ANEXA 7 PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI.....	62
ANEXA 8 CERTIFICAT DE URBANISM NR. 7/08.05.2023.....	63
ANEXA 9 OFERTE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMPARABILE.....	66

## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1 Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

#### 2.1.1 Identitatea evaluatorului:

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată de evaluatorul membru corporativ S.C. Consulting Company S.R.L. - Autorizație nr. 0015/2023 având următoarele date de identificare:

Denumirea firmei: S.C. Consulting Company S.R.L.

Adresa: Strada Tudor Vladimirescu, nr. 15, etaj 1, Târgu Jiu, județul Gorj.

Înregistrată la RC cu nr. J18/1631/1994.

Înregistrare fiscală - CUI RO 6513684.

Obiectul principal de activitate: Activitate de consultanță pentru afaceri și management Cod CAEN 7022.

S.C. Consulting Company S.R.L. oferă servicii în domeniul evaluărilor, cu o experiență de peste 25 de ani, având certificare de membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) conform Autorizației nr. 0015 - valabilă 2023.

Realizăm rapoarte de evaluare pentru: vânzare/cumpărare, garantarea împrumuturilor bancare, asigurări, raportări financiare, impozitarea clădirilor, lichidări, fuziune/divizare, investiții, precum și pentru alte scopuri conforme cu Standardele de Evaluare în vigoare.

#### Valori interne ale S.C. Consulting Company S.R.L.:

- ☒ Suntem imparțiali, independenți și onești.
- ☒ Ne place să construim relații de durată bazate pe încredere și pe respect reciproc.
- ☒ Ne-am angajat să oferim excelență pe plan profesional, prin instruirea și dezvoltarea continuă a evaluatorilor din firma noastră, conform standardelor în vigoare.
- ☒ Suntem direcți și onești în relațiile profesionale și de afaceri.
- ☒ Respectăm confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale, suntem precauți și vigilenți pentru a nu face dezvăluiri neintenționate.
- ☒ Avem un comportament etic și onest și respectăm în întregime standardele noastre profesionale.

#### 2.1.2 Obiectivitate și imparțialitate:

Prin prezentul raport de evaluare se declară următoarele:

Colectivul de evaluare poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială a imobilului în cauză.

Nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunurile evaluate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**2.1.3 Neimplicarea cu subiectul evaluării:**

Nu există alte legături sau implicații cu proprietarul și clientul decât strict raporturile comerciale privind întocmirea raportului de evaluare.

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința activelor evaluate și nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici. Serviciul de evaluare a fost efectuat în baza comenzii de evaluare.

**2.1.4 Competențe Atestarea capacității:**

Personalul angajat și colaboratorii sunt evaluatori autorizați membri titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Colectivul este format din evaluatori cu specializările: - EPI (Evaluări de Bunuri Imobile), EBM (Evaluări de Bunuri Mobile) și EI (Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale).

Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Cu excepția persoanelor menționate în Raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**2.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

**Utilizator desemnat al prezentului raport de evaluare este:**

 **COMUNA NEGOMIR – județul Gorj.**

În conformitate cu prevederile GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile"

**"Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.**

**Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator".**

**2.3 Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a imobilului în vederea stabilirii nivelului minim al redevenței pentru imobilul ce face obiectul raportului de evaluare.**

**Este interzisă utilizarea Raportului de evaluare, integral sau în parte, în orice alt scop, altul decât cel expres și explicit declarat în cuprinsul său.**

**Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea și nu i se poate angaja nicio formă de răspundere juridică pentru conținutul prezentului Raport de evaluare, dacă raportul este utilizat în orice alt scop, altul decât cel pentru care a fost întocmit.**

#### 2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării:

##### Identificarea activelor supuse evaluării:

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare „Teren intravilan” situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, Județul Gorj, având o suprafață de 2.146 mp.

**Amplasare:** Proprietatea care face obiectul raportului de evaluare este situată în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, Județul Gorj, în zona centrală a localității, în imediata vecinătate a sediului Primăriei Negomir.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este una preponderent rezidențială și cuprinde în general clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială și agricolă.

Proprietarul imobilului evaluat este Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) – conform Actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 74/14.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicolîța, respectiv Actului normativ nr. 534/10.07.2009 emis de Guvernul României.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) asupra imobilului evaluat este intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338.

Conform extrasului de carte funciară mai sus menționat, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) asupra imobilului evaluat este liber de sarcini.

Scopul evaluării îl constituie estimarea „valorii de piață” a imobilului în vederea stabilirii nivelului minim al redevenței pentru imobilul ce face obiectul raportului de evaluare.

#### 2.5 Tipul valorii estimate:

Având în vedere scopul evaluării și legislația în vigoare (Legea 50/1991), în vederea concesiunii este necesară estimarea „valorii de piață” a terenului.

Potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17:

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Previziunile sau estimările conținute în raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare.

Prin urmare, concluziile prezentului raport de evaluare își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport de evaluare.

Tipul valorii estimate este – "Valoarea de piață".  
Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăți și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022:**

**Standarde generale:**

- ☒ SEV 100 – Cadrul general
- ☒ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ☒ SEV 102 – Documentare și conformare
- ☒ SEV 103 – Raportare
- ☒ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ☒ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

**Standarde pentru active – bunuri imobile:**

- ☒ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ☒ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.**

" 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 evaluare aplicată – **Metoda comparației directe.**

**2.6 Data evaluării:**

Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

**Data de referință a evaluării este 05.05.2023.**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Având în vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 Euro = 4,9273 lei.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consideram adecvată doar atâta timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifica etc.)

## 2.7 Documentarea pentru efectuarea evaluării:

Documentarea pentru efectuarea evaluării a cuprins vizitarea imobilului unde acesta este localizat, inspecția acestuia prin vizualizare și constatare a stării fizice și funcționale în care acesta se găsește.

Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, alte activități considerate ca fiind necesare pentru elaborarea raportului de evaluare.

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

☒ Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora.

☒ Amploarea inspecției amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren.

☒ Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului.

☒ Documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul.

☒ Orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului.

☒ Identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare.

☒ Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

## 2.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

☞ Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

☞ Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

☞ Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

☞ Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor – ANEVAR.

- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții de pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

- Cursul de referință al monedei naționale.

**Evaluatorii nu își asumă nici un 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.**

## 2.9 Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale semnificative:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

### Ipoteze semnificative:

☞ Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.

☞ Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

☞ Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile obținute se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

☞ Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

☞ Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

☞ Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

☞ Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.

☞ Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezenta sau absenta substanțelor poluante și prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

☞ Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

☞ Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.

☞ Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

☞ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului și nici nu poate fi distribuită prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media.

☞ Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

☞ În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport de evaluare, se recomandă contactarea evaluatorului.

☞ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietatii, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

☞ Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia.

☞ Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

☞ Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

☞ Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu specificați în prezentul raport de evaluare.

☞ Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

☞ Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

☞ Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

☞ Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

☞ Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață/chirii de piață. Subliniem că valoarea recomandată a fost estimată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

☞ Desigur ca proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

☞ Inspecția este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului. Inspecția realizată de evaluator este limitată de obicei de aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale.

☞ Inspekția realizată de evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de un profesionist (de exemplu inginer în structura construcțiilor, arhitect ori inginer constructor).

☞ Evaluatorul nu are cunoștință despre existența vreunei restricții privind amenajarea (construirea) pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau orice alte restricții. Evaluarea a fost realizată în ipoteza în care terenul este liber pentru construire (amenajare).

☞ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

☞ Evaluatorul nu deține informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe.

☞ Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar (reprezentantul proprietarului) 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 și descrise în raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv cu documentația cadastrală.

☞ Evaluatorul a considerat că părțile sunt de bună credință și documentele care i-au fost puse la dispoziție sunt copii după documentele originale.

Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate.

☞ Ipoteza evaluării este ca documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt conforme cu realitatea, autentice și reflectă starea de fapt a proprietății. Raportul de evaluare este întocmit pe baza documentelor puse la dispoziție fără a fi investigate.

☞ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

☞ În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile "Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat."

☞ În acest caz suprafața considerată este cea specificată în Extrasul de carte funciară pentru informare prezentat, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023 – Teren intravilan – cu suprafața de 2.146 mp.

☞ Conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 (GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile) "Inspekția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoanele desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora sa efectuat identificarea proprietății revenind clientului".

☞ Evaluatorii nu își asumă nici un 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 gresite.

✍ **Conform Planului de amplasament prezentat, terenul este împrejmuit cu gard de beton, pe o latură între punctele 1-4 din plan.**

✍ **Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru eventuale informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizator desemnat.**

✍ **Raportul de evaluare a fost realizat pornind de la premisa că dreptul de proprietate al Comunei Negomir, asupra proprietății imobiliare subiect, este real, valabil, tranzacționabil și nu este afectat de nici o sarcină.**

**2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare.

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

Persoana care primește o copie a raportului de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la nici un fel de pretenție față de evaluator.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

**2.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022:**

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.

Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### 2.12 Descrierea raportului de evaluare:

Forma prezentului raport de evaluare este cea specifică unui raport scris extins.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) Partea introductivă - în care este prezentată sinteza evaluării cu valorile estimate; (2) Termenii de referință ai evaluării - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare - în care este prezentat activul analizat, descrierea și piața specifică; (4) Analiza datelor - conține analiza pieței proprietății imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate; (5) Aplicarea abordărilor în evaluare, (6) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii, (7) Anexe - sunt prezentate Fișele de calcul și copii xerox pentru documente relevante specificate în cadrul raportului.

### 3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

#### 3.1 Documentarea:

Documentarea pentru efectuarea evaluării a cuprins vizitarea locației unde este situat imobilul, inspecția acestuia prin vizualizare și constatare a stării de folosință în care acesta se găsește, identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, alte activități considerate ca fiind necesare pentru elaborarea raportului de evaluare.

#### 3.2 Situația juridică:

Proprietarul imobilului evaluat este Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) – conform Actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 74/14.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicolita, respectiv Actului normativ nr. 534/10.07.2009 emis de Guvernul României.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) asupra imobilului evaluat este intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338.

Conform extrasului de carte funciară mai sus menționat, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) asupra imobilului evaluat este liber de sarcini.

#### 3.3 Descrierea amplasamentului:

Proprietatea evaluată este un teren intravilan categoria de folosință pășune, al cărui amplasament îi conferă alternative de utilizare diversificate.

Terenul este amplasat în zona centrală a Comunei Negomir, Satul Ursoaia, în vecinătatea Sediului Primăriei Negomir.

Zona în care este amplasat terenul (proprietatea imobiliară subiect) este una preponderent rezidențială și cuprinde în general clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială și agricolă.

Principalele obiective amplasate în vecinătatea imobilului sunt: Primăria Comunei Negomir, Sala de sport a Comunei Negomir, Căminul Cultural, Grădinița cu program normal nr. 2 Ursoaia și Dispensarul Medical Uman.

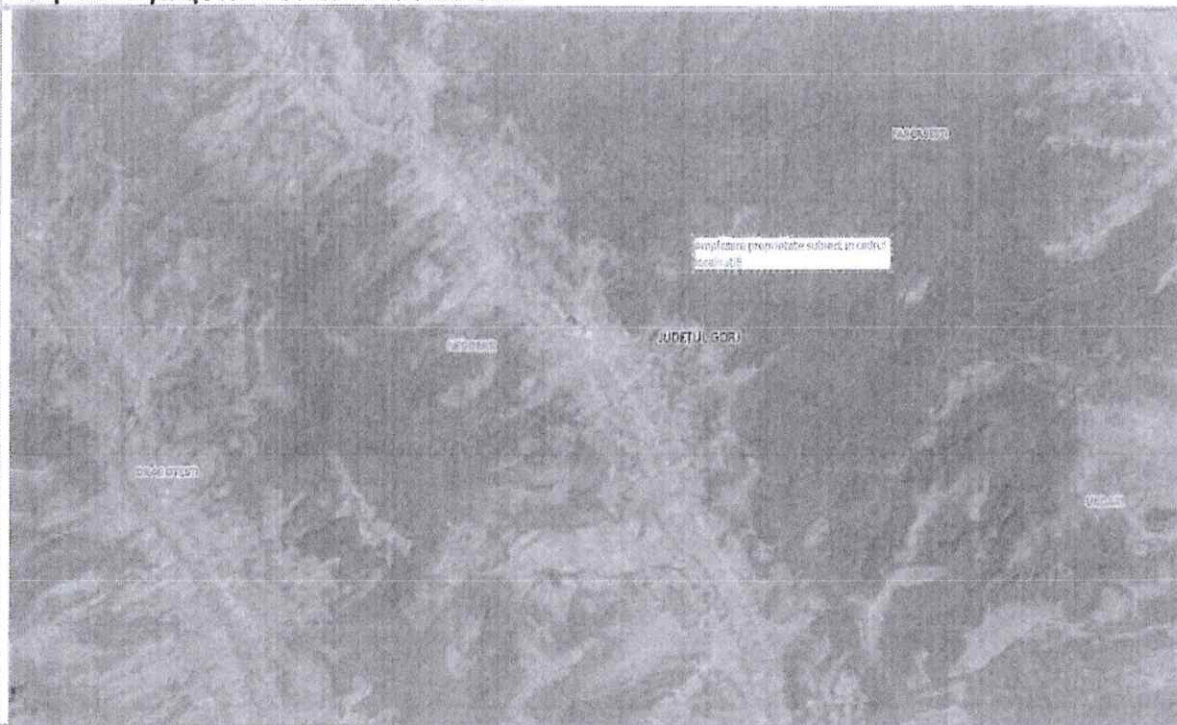
#### Asigurarea cu utilități:

Proprietatea imobiliară subiect beneficiază de posibilitatea de racordare la apă potabilă, energie electrică și canalizare menajeră, la limita amplasamentului.

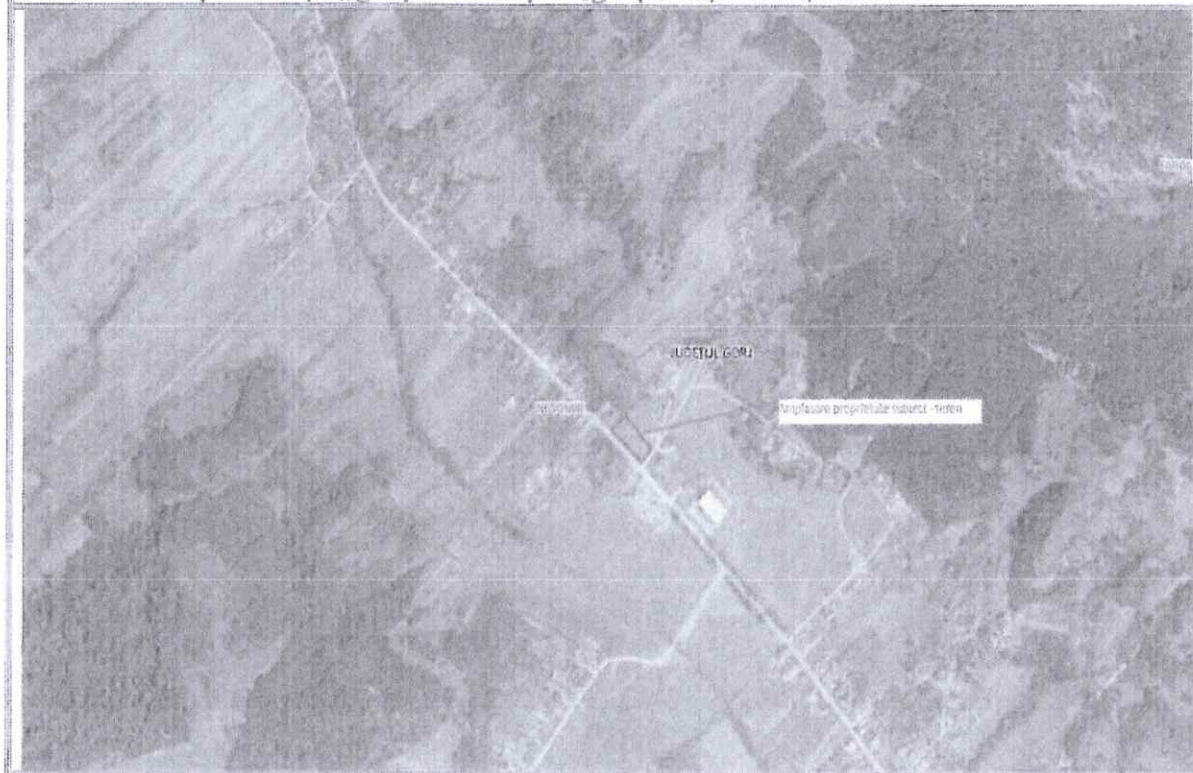
Mijloace de transport public în apropiere: transportul public este realizat cu autobuze și microbuze către orașele Turceni și Rovinari.

Căi de acces – terenul are acces direct la DJ 674 B și la DS 20.

**Amplasare proprietate imobiliară subiect:**



**Sursa informațiilor:** <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



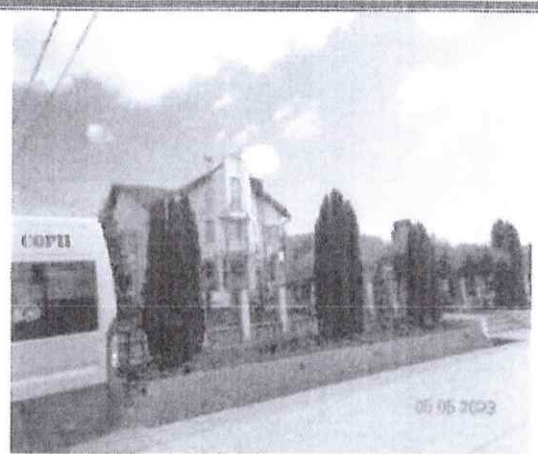
Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

**Descrierea amplasamentului de evaluat (proprietății imobiliare subiect):**

Adresa imobilului care urmează să fie concesionat	Teren intravilan, categoria de folosință pășune, situat în <b>Comuna Negomir, Sat Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514</b> – Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.
Proprietarul imobilului ce urmează să fie concesionat	Proprietarul imobilului ce urmează să fie concesionat este <b>Comuna Negomir</b> , bun propriu, drept de proprietate publică, conform <b>Actului de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 74 din 04.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicolita</b> , respectiv <b>Actului Normativ nr. 534 din 10.07.2009 emis de Guvernul României</b> .
Restricții de utilizare	Fără.
Condiții de finanțare	La piață.
Condiții de vânzare/închiriere	Independent.
Condiții de piață	Actuale – luna mai 2023.
Carte funciară/număr cadastral	Cartea funciară nr. <b>38338</b> a localității Negomir, județul Gorj. Numărul cadastral <b>38338</b> .
Suprafața terenului	<b>2.146 mp</b> conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.
Acces	Acces la drum asfaltat, prin zona de sud a imobilului – drumul județean DJ 674B – Așa cum rezultă din Certificatul de urbanism nr. 7 din 08.05.2023. Imobilul beneficiază de acces și prin zona de Est a acestuia, prin intermediul unui drum secundar.
Categoria de folosință a terenului	Teren intravilan, categoria de folosință actuală pășune – așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, respectiv Certificatul de urbanism nr. 7 din 08.05.2023.
Topografie	Teren cu formă aproximativ regulată – trapezoidală. Terenul este aproximativ plan.
Utilități	Proprietatea subiect beneficiază de posibilitatea de racordare la: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Energie electrică.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Apă potabilă.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Canalizare menajeră.</li> </ul>

Regimul tehnic	Conform Certificatului de urbanism nr. 7 din 08.05.2023: <input checked="" type="checkbox"/> POT – max 35 %. <input checked="" type="checkbox"/> CUT – 1,4.
Folosința actuală	Pășune.
Destinația terenului	Terenul urmează a fi concesionat fiind utilizat pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 mp, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.
Puncte de interes aflate în vecinătatea imobilului	Sediul Primăriei Negomir. Dispensar medical uman. Sala de sport. Grădinița cu program normal nr. 2 Ursoaia.
Artere importante de circulație în zonă	Drumul județean DJ 674B, drum care permite legătura între localitățile Rovinari și Turceni, drum asfaltat, care permite circulația în dublu sens, cu o bandă de circulație pe sens.
Vecinătăți	Conform planului de amplasament și delimitare prezentat: <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Nord:</b> rest proprietate Lot 2. <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Sud:</b> nr. cadastral 37472 – Drumul Județean. <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Est:</b> nr. cadastral 38181 – drum secundar. <input checked="" type="checkbox"/> <b>La Vest:</b> nr. cadastral 35444.

**3.4 Fotografii imobil – proprietatea imobiliară subiect:**



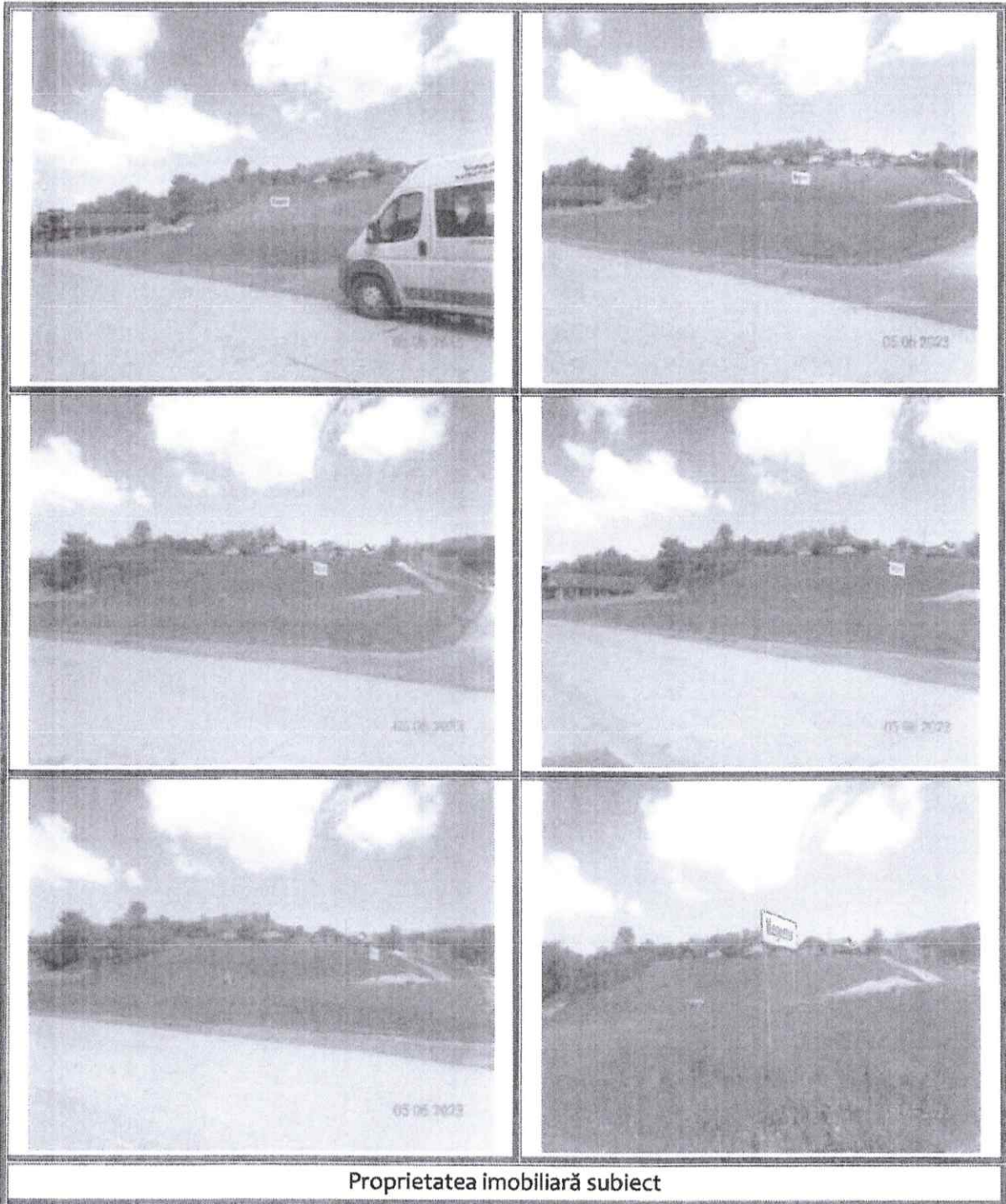
**Vecinătăți proprietate – acces din drumul Județean**



**Acces la proprietate - Drumul Județean**

**Acces proprietate - drum secundar**





## 4 ANALIZA DATELOR

### 4.1. Analiza pieței imobiliare:

Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate.

Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Piața imobiliară nu este o piață eficientă.

Aceasta nu se autoreglează și este influențată foarte ușor de reglementări locale și guvernamentale, condiții de creditare etc. De asemenea, piața imobiliară rareori ajunge la un echilibru.

Cererea și oferta pot avea variații bruște, iar răspunsul pieței poate fi destul de lent și întârziat.

Astfel, putem avea cerere mare și ofertă redusă – situație care conduce la creșteri nu întotdeauna justificate ale prețurilor, sau din contră cerere mică și ofertă mare.

Proprietățile imobiliare sunt unice – fiecare proprietate este un unicat.

Prețurile se stabilesc de cele mai multe ori în urma negocierilor directe între vânzători și cumpărători și pot varia în limite destul de largi chiar și pentru proprietăți învecinate.

De asemenea, proprietățile imobiliare nu sunt foarte lichide, tranzacțiile având loc de obicei după perioade relativ mari de expunere pe piață.

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

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare:

- ☒ Rezidențiale
- ☒ Comerciale
- ☒ Industriale
- ☒ Agricole
- ☒ Speciale

Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință pășune, situat în zona centrală a Comunei Negomir, **Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj.**

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor intravilane situate la nivelul Comunei Negomir și în comunele învecinate.

#### **Analiza de piață în 6 etape (pași):**

##### **Etapa 1. Analiza profitabilității proprietății imobiliare:**

Identificarea tipului de teren:

Teren intravilan, categoria de folosință pășune, situat în **Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj**, zona centrală a localității.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este una preponderent rezidențială și cuprinde în general clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială, respectiv agricolă.

Terenurile de orice fel, indiferent de titlurile pe baza carora sunt detinute, se impart pe destinații conform prevederilor legale.

##### **Criterii de clasificare a terenurilor după destinație:**

###### **Terenurile cu destinație agricolă (TDA)**

Din categoria terenurilor cu destinație agricolă fac parte: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițe, terenurile cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajările silvice, pășunile împădurite, cele ocupate de construcții agrozootehnice și îmbunătățiri funciare, amenajările piscicole, drumurile tehnologice și de depozite.

###### **Terenurile cu destinație forestiera (TDF)**

Din categoria terenurilor cu destinație forestiera fac parte: terenurile împădurite sau cele ce servesc nevoilor de cultura, producție ori administrație silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive -stâncării, abrupturi, bolovanisuri, râpe, ravene, torenți.

###### **Terenurile aflate permanent sub ape (TDH)**

Din aceasta categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de reținere, brațele și canalele din Delta Dunării, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

**Terenurile din intravilan (TDI)**

În aceasta categorie se includ toate terenurile indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localitatilor urbane și rurale ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare.

**Terenurile cu destinație specială (TDS)**

Din categoria terenurilor cu destinație specială fac parte cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene și navale, cele pe care se afla obiective și instalații hidrotehnice, termice de transport al energiei electrice și gazelor naturale, terenurile cu exploatare miniere, petroliere, cele pentru nevoile de apărare a țării, precum și rezervațiile și monumentele naturii, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

**Criterii de clasificare și identificare a categoriilor de folosință a terenurilor:**

Categoria de folosință a terenului, individualizată printr-un cod, este unul dintre atributele parcelei (suprafața de teren situată într-o unitate administrativ teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune).

Evidențierea la partea tehnică a cadastrului general a categoriei de folosință, alături de celelalte atribute este necesară atât pentru întocmirea cartii funciare, cât și pentru stabilirea sarcinilor fiscale care grevează bunurile imobile.

Categoria de folosință este o grupare de terenuri cu aceeași destinație economică, creată în mod natural sau artificial. Are ca unitate superioară grupa de folosință și ca unitate inferioară subcategoria de folosință (folosita de cadastrul de specialitate).

**Grupele de folosință sunt agricole și neagricole.****Terenuri arabile (A).**

În această categorie se încadrează acele terenuri care se ara în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6 ani) și sunt cultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi: cereale, leguminoase, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere, legume etc. În categoria de folosință arabil se includ: arabil propriu-zis, pajști cultivate, grădini de legume, orezării, sere, solarii și rasadnite, capsunarii, alte culturi perene.

Se înregistrează ca terenuri arabile:

- Terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoisi, sparctiere, lucerniere sau alte terenuri însemăntate cu diferite amestecuri de plante leguminoase), care se ara o dată la cel mult 6 ani;
- Terenurile rămase temporar neînsemăntate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altor cauze;
- Terenurile cu sere și rasadnite sistematizate, cu mențiunea "sere" sau "rasadnite".

**Pășuni (P).**

Pășunile sunt terenuri înierbate sau întelenite în mod natural sau artificial prin însemăntări artificiale la maximum 15-20 ani și care se folosesc pentru pasunatul animalelor.

În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

- Pășuni curate sunt pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă;
- Pășuni cu pomi sunt pășunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau a alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi paraginite.

La încadrarea acestora se va tine seama de faptul ca productia principala este masa verde care se pasuneaza, iar fructele pomilor reprezinta un produs secundar;

Pășuni împădurite sunt acele pășuni care, în afara de vegetatie ierboasa, sunt acoperite si cu vegetatie forestieră, cu diferite grade de consistenta;

Pășuni cu tufărisuri și mărăcinișuri.

#### **Fânețe (F).**

La categoria fânețe se încadreaza terenurile înierbate sau întelenite în mod natural sau artificial prin reînsamântari la 15-20 ani, iar iarba se coseste pentru fân.

Se înregistreaza la fânețe:

Fânețe curate,

Fânețe cu pomi,

Fânețe împadurite,

Fânețe cu tufărisuri si maracinisuri.

#### **Vii (V).**

În aceasta categorie se încadreaza terenurile plantate cu vita de vie:

Vii altoite și indigene;

Vii hibride – sunt acelea care poarta si denumirea de “producatori directi”;

Hamei – deoarece au o agrotehnica asemanatoare cu a vitei de vie, plantatiile de hamei se includ în aceasta categorie de folosință.

Pepiniere viticole – sunt terenuri pentru producerea materialului săditor viticol: plantatiile portaltoi și pepinierele propriu-zise sau scolile de vite.

#### **Livezi (L).**

Livezile sunt terenuri plantate cu pomi si arbusti fructiferi.

Se înregistreaza ca livezi:

Livezi clasice – terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultura traditionale, si anume: livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agro-pomicol, livezi pure, etc;

Plantatii de arbusti fructiferi – terenuri plantate cu zmeura, agrise, coacaze, trandafiri de dulceata, etc;

Pepiniere pomicole – terenurile destinate pentru producerea materialului săditor pomicol;

Plantatii de duzi.

#### **Păduri si alte terenuri forestiere (PD).**

În aceasta categorie de folosinta intra toate terenurile care sunt cuprinse în amenajamentele silvice si în afara acestora, indiferent de proprietar.

Se înregistreaza la aceasta categorie de folosinta:

Păduri – terenuri acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0,25 ha;

Terenuri destinate împaduririi – terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate si poieni prevazute a fi împadurite prin amenajamente silvice;

Terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie si administratie silvica – terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantatii, culturi de rachita, arbusti ornamentali si fructiferi, cele destinate hranei vânatului si animalelor din unitatile silvice, cele date în folosinta

temporara personalului silvic;

Perdele de protecție – benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvo-pomicole, care au diferite roluri de protecție ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția așezărilor umane, perdele pentru protecția digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.;

Tufarisuri și maracinisuri – terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, catinisuri, ienuperisuri, salcâmi, maracinisuri, etc.;

#### **Terenuri cu ape și stuf.**

În această categorie intra terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor, nu pot avea altă folosință.

Se înregistrează la această categorie:

Ape curgătoare (HR): Fluviul Dunarea, bratele și canalele din Delta Dunării, cursurile de apă, paraurile, garlele, și alte surse de apă denumiri locale (izvoare, privaluri, etc).

La apele curgătoare se va înregistra suprafața ocupată de albie minoră a cursului de apă, din mal în mal, chiar dacă acesta nu este în întregime și permanent sub apă. De obicei, apele curgătoare formează de o parte și de alta a luciului apei prundisuri, care numai la viituri mari sunt acoperite pentru scurt timp cu apă. Albia minoră a unui curs de apă, include toate zonele mai joase ale cursului, insulele și prundisurile. **Toate aceste terenuri din albia minoră nu se înscriu la neproductiv, ci la terenuri cu ape;**

Ape statatoare (HB). Limita acestor ape variază în funcție de anotimp și de regimul de precipitații. La delimitarea acestor ape se va lua în considerare limita lor la nivelul mediu al apelor. În această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea și pășunatul peștelui, precum și suprafețele cu ape statatoare de mică adâncime unde cresc trestii și păpuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

Marea teritorială și marea interioară. Suprafața mării teritoriale este cuprinsă între liniile de bază ale celui mai mare reflux de-a lungul tarmului, inclusiv ale tarmului dinspre larg al insulelor, ale locurilor de acostare, amenajamentelor hidrotehnice și ale altor instalații portuare permanente și linia din larg care are fiecare punct situat la o distanță de 12 mile marine (22 224m), măsurată de la punctul cel mai apropiat de la liniile de bază. Suprafața mării interioare este cuprinsă între tarmul mării și liniile de bază, așa cum au fost definite mai sus. Limita terenurilor reprezentând albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor naturale și artificiale, ale bălților, ale tarmului și plajei de nisip a Mării Negre, este stabilită prin norme specifice elaborate de ministerele interesate și avizate de ONCCG.

#### **Căile de comunicații rutiere (DR) și căile ferate (CF).**

Din punct de vedere funcțional și al administrării, caile de comunicații rutiere se împart, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, după cum urmează:

Drumuri de interes național: autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, drumuri naționale principale, drumuri naționale secundare;

Drumuri de interes județean: drumurile care fac legătura între reședințe de județ și reședințele de municipiu și orașe, stațiuni balneoclimaterice, porturi, aeroporturi și alte obiective importante;

Drumuri de interes local: drumurile comunale și drumurile vicinale;

Străzile din localitățile urbane;

Străzile din localitățile rurale: străzi principale și străzi secundare;

Căi ferate simple, duble și înguste, triaje.

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent nu se înregistrează ca detalii, ci se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate.

#### **Terenurile ocupate cu curți și construcții (Cc).**

Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: cladiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gari, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debusee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, pietre, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri ce nu se încadrează în nici una din categoriile de folosință prevăzute în articolele anterioare.

#### **Destinațiile construcțiilor:**

- Locuințe CL
- Construcții administrative și social-culturale CAS
- Construcții industriale și edilitare CIE
- Construcții-anexa CA

#### **Terenuri degradate și neproductive (N):**

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Din această categorie fac parte:

- Nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- Stâncării, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrădări de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- Răpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;
- Saraturi cu crustă – terenuri puternic sarurate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- Mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlăștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;
- Gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;
- Halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

#### **Analiza caracteristicilor fizice ale proprietății (amplasamentului):**

a. Suprafața terenului (amplasamentului): 2.146 mp – conform documentelor puse la dispoziție – Extrasului de carte funciară prezentat, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023 și Planului de amplasament și delimitare.

b. Terenul este situat în zona centrală a Comunei Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, județul Gorj.

c. Topografie: teren cu formă aproximativ regulată, cu o ușoară înclinație.

**Analiza caracteristicilor de natură juridică ale proprietății:**

Proprietarul imobilului evaluat este Comuna Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) – conform Actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 74/14.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicolîța, respectiv Actului normativ nr. 534/10.07.2009 emis de Guvernul României.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, dreptul de proprietate al Comunei Negomir (bun propriu, drept de proprietate publică) asupra imobilului evaluat este intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, la numărul cadastral 38338.

Conform extrasului de carte funciară mai sus menționat, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este liber de sarcini.

Raportul de evaluare a fost realizat pornind de la premisa că dreptul de proprietate al Comunei Negomir, asupra proprietății imobiliare subiect, este real, valabil, tranzacționabil și nu este afectat de nici o sarcină.

**Analiza caracteristicilor legate de localizarea proprietății:**

Proprietatea este amplasată în zona centrală a Comunei Negomir, în satul Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514, Județului Gorj.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este una preponderent rezidențială și cuprinde în general clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială și agricolă.

**Etapa 2. Identificarea ariei pieței competitive:**

Analiza pieței urmărește interacțiunea dintre cererea și oferta existente.

Valoarea unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa specifică.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării.

Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Piața imobiliară specifică proprietății subiect este piața terenurilor intravilane, situate în Comuna Negomir, județul Gorj și în comunele învecinate.

Terenurile au fost considerate dintotdeauna o investiție care nu are cum să fie altfel decât profitabilă pe termen lung.

Dincolo de dezechilibrele economice, de fluctuațiile de preț, apetitul de achiziție și dezvoltare rămâne și în timp un astfel de teren poate să fie vândut în mod avantajos.

Investițiile în terenuri sunt cunoscute în întreaga lume drept unul din cele mai sigure plasamente în vremuri dificile.

**Etapa 3. Analiza cererii solvabile:**

Dorința și puterea efectivă de cumpărare sunt principalii factori de influență ai cererii potențiale și solvabile.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători).

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Cererea este greu de cuantificat pentru a putea preciza la un moment dat câte cereri sunt prezente pe piață pentru un anumit tip de proprietate.

Piața imobiliară locală a fost puternic influențată de criza economică și financiară ce a afectat întreaga țară.

Scăderea puterii de cumpărare a populației în general, a determinat o scădere a consumului, influențând în mod negativ sectorul imobiliar.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare se manifestă în special din partea persoanelor fizice cu venituri medii și peste medie.

Cererea mai mare se manifestă pentru loturile de teren care beneficiază de utilități complete, respectiv acces facil la principalele artere de circulație spre localitățile Rovinari și Turceni.

Sunt preferate terenurile plane, cu forme regulate și suprafețe cuprinse între 1000-3.000 mp. Cererea de proprietăți imobiliare similare este redusă în acest moment, atât datorită lipsei de lichidități și posibilităților mai reduse de creditare, cât și situației economice potrivnice, majoritatea participanților în piață având puține resurse pentru investiții, principala problemă a acestora în momentul de față fiind supraviețuirea.

De asemenea, majoritatea celor care dispun de lichidități și vor să investească se îndreaptă spre bunurile scoase forțat la vânzare unde există posibilitatea de a achiziționa la prețuri mai mici.

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie, în mod limpede, pe un curs descendent în toate pietele.

Având în vedere înăsprirea condițiilor de creditare prin creșterea accelerată a ratei dobânzilor la credite, experții preconizează schimbări în comportamentul consumatorilor.

Anul acesta a apărut un risc nou pe piața imobiliară, și anume conflictul din Ucraina.

Pe lângă impactul psihologic, războiul a influențat și dinamica tranzacțiilor, țara noastră aflându-se la granița cu o zonă de conflict, iar investiția în achiziționarea de proprietăți imobiliare fiind acum analizată și din prisma siguranței.

Apariția conflictului din Ucraina a influențat categoric activitatea pe segmentul de vânzare, care se afla pe un trend ascendent înainte de acest eveniment.

Analiza curentă pentru proprietăți similare subiectului în aria de piață studiată arată că cererea pentru acest tip de proprietate este redusă, timpul de expunere pe piață al ofertelor fiind destul de mare (marjele de negociere depășesc uneori și 20% din prețul inițial solicitat).

Puterea de cumpărare este relativ redusă, prețurile de vânzare ale imobilelor similare sunt ridicate, raportate la puterea de cumpărare a persoanelor fizice din zona analizată.

#### **Etapa 4. Măsurarea și proiecția ofertei competitive:**

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și /sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliară.

Utilitatea și raritatea sunt principalii factori ce influențează oferta competitivă de pe piață.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Pentru a analiza oferta, trebuie făcut un inventar de proprietăți imobiliare competitive, care include stocul de proprietăți existente, pe cele aflate în construcție sau în stadiu de proiect.

În analiza ofertei este acordată o atenție deosebită proprietăților aflate în stadiu de proiect și celor aflate în faza de propunere, pentru că unele ar putea să nu se materializeze.

Aria pieței este una rurală și aparține zonei de Sud-Est a județului Gorj.

Oferta de proprietăți imobiliare similare este relativ redusă.

Căile de comunicare dintre cumpărători și vânzători pe această piață sunt asigurate în cea mai mare parte de portalurile online cu anunțuri imobiliare postate în mod gratuit, însă și de agențiile imobiliare locale.

O particularitate a zonei în care este amplasată proprietatea subiect o reprezintă disponibilitatea unor loturi de teren libere cu suprafețe destul de mari (peste 5000 mp) și deschideri relativ mici (10-15 ml), fapt care îngreunează destul de mult procesul de vânzare, cererea pentru acest tip de loturi fiind limitată.

Căile de comunicare dintre cumpărători și vânzători pe această piață sunt asigurate de portalurile online cu anunțuri imobiliare postate în mod gratuit, însă și de agențiile imobiliare locale.

Cu toate acestea, de cele mai multe ori publicitatea anunțurilor de vânzare este deficitară (se rezumă la nivelul de zvonuri pe plan local).

În ultima perioadă se observă o creștere a prețurilor de ofertare (a fost urmat trendul generalizat de creștere a prețurilor din economia națională), numărul tranzacțiilor încheiate a rămas totuși redus.

Prețurile de vânzare efective au rămas la un nivel relativ redus, marjele de negociere sunt destul de mari, putând ajunge și la 25% din prețul inițial solicitat.

Durata de expunere pe piață a ofertelor de vânzare este destul de mare – depășind și un an de zile.

De asemenea marjele de negociere sunt ridicate, putând ajunge și la 25% din prețul inițial solicitat.

În cea ce privește oferta pentru închirierea de imobile similare (terenuri intravilane), la nivelul localității Negomir și al localităților limitrofe, aceasta este inexistentă.

Nu au fost identificate oferte pentru închirierea de proprietăți imobiliare similare.

**Etapa 5. Echilibrul pieței imobiliare specifice:**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se determină gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare.

Ciclul pe termen scurt depinde, în special, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.

Principalii indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, cererea fiind ceva mai mică decât oferta.

Deși în piață se remarcă o tendință de creștere a prețurilor solicitate, numărul de tranzacții încheiate la nivelul local rămâne redus.

După analiza pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma ca aceasta este o piață a cumpărătorului (oferta este mai mare decât cererea).

**Evoluție viitoare a pieței imobiliare specifice:**

Evoluția viitoare a pieței specifice din Comuna Negomir și localitățile limitrofe este dificil de estimat.

Nu există premise de creștere spectaculoasă, situația economică a județului Gorj fiind puternic influențată de sectorul energetic, Complexul Energetic Oltenia având o influență decisivă în economia județului.

Complexul Energetic Oltenia este una din cele mai mari companii de stat, însă există zvonuri conform cărora aceasta urmează a trece printr-un proces de privatizare/restructurare urmând ca numărul salariaților să fie redus.

Privită ca un adevărat motor al economiei gorjene, procesul prin care compania Complexul Energetic Oltenia urmează a se restructura va avea efecte greu de cuantificat, mai ales având în vedere faptul că momentan nu se întrevăd investiții de anvergură în județul Gorj.

**Etapa 6. Previziunea absorbției în piață a proprietății subiect:**

Conform analizelor anterioare putem afirma că piața imobiliară specifică în zonă este într-o situație nefavorabilă caracterizată de o scădere a cererii pentru tranzacționarea de proprietăți imobiliare similare.

Piața imobiliară locală este strict dependentă de evoluția sectorului energetic, respectiv de exploatarea miniere de cărbune.

Dezavantajele competitive ale proprietății imobiliare subiect: amplasarea acesteia într-o localitate în care nu există perspective de investiții economice majore.

Avantajele competitive ale proprietății subiect: amplasarea în vecinătatea principalelor instituții ale comunei, Primăria Comunei Negomir, Sala de sport a Comunei Negomir, Căminul Cultural, Dispensarul Medical Uman, acces direct la Drumul Județean 684 B, posibilitatea de racordare la principalele utilități energie electrică, apă potabilă și canalizare menajeră.

#### 4.2 Cea mai bună utilizare:

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă.

Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- Permisibilă legal
- Posibilă fizic
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă.

**1.Utilizarea permisă legal** - Să se respecte reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

**2.Utilizarea posibilă fizic** - Implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de terenuri și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice ( canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc.) și condițiile fizice.

**3.Utilizarea fezabilă financiar** - Presupune analiza și previzionarea veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata internă de rentabilitate a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piața (numită rata de actualizare ), atunci acea utilizare este fezabilă financiar.

**4.Utilizarea maxim productivă** - Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare din utilizările existente și potențiale, este în ordinea prezentată mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber:**

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

**Cele două obiective principale pentru a identifica CMBU a terenului considerat liber sunt:**

☞ Analiza comparativă a tranzacțiilor comparabile recent cu terenuri libere (indică astfel CMBU a terenului subiect).

☞ Estimarea valorii separate a terenului (valoarea reziduală teren = valoarea proprietate având CMBU minus cost construire/demolare minus profit antreprenor imobiliar).

**Cea mai bună utilizare a terenului construit:**

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietății imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

**Analiza CMBU în acest caz are două mari obiective:**

☞ Identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.

☞ Identificarea proprietăților imobiliare comparabile.

În conformitate cu GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

”Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia în zona centrală a Comunei Negomir, cea mai bună utilizare posibilă pentru activul analizat o reprezintă dezvoltarea comercială, ținând cont și de faptul că pentru terenul în cauză există interes pentru dezvoltarea unui Supermarket.

În acest caz, atuurile comerciale, caracteristicile tehnice (suprafață, deschidere, topografie), precum și amplasarea în zona centrală a Comunei Negomir (în vecinătatea sediului Primăriei Negomir), alături de vadul comercial favorabil (acces direct la drumul județean DJ 674B, drum ce face legătura între localitățile Rovinari și Turceni), definesc clar funcția comercială și piața imobiliară specifică.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această utilizare:

- ✎ Este **permisibilă legal**.
- ✎ Îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, având în vedere zonarea, topografia și dimensiunile amplasamentului.
- ✎ Este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă** ținând cont de activitățile specifice zonei în care se află proprietatea subiect.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia (teren intravilan situat în zona centrală a Comunei Negomir) cea mai bună utilizare posibilă pentru activul analizat o reprezintă **dezvoltarea comercială**.

## 5. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

### 5.1 Prezentare:

Procesul de estimare a unui tip de valoare, pentru un tip de proprietate, la o anumită dată, care se bazează pe reglementări prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 și utilizează metode de evaluare specifice.

#### Reglementări

#### Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022:

##### Standarde Generale:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare







##### Standarde pentru active:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

### 5.1.1 Evaluarea terenului:

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022: "Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia".

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

-  Comparația directă
-  Extracția
-  Alocarea
-  Metoda reziduală
-  Capitalizarea rentei funciare
-  Analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

**Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

**Metodele de capitalizare a veniturii** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

**Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/prorietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

**Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare”.

**5.2 Metodologia de evaluare utilizată:**

Având în vedere cele stabilite anterior, ținând cont de prevederile standardelor de evaluare, de categoria și starea imobilului, teren intravilan, categoria de folosință actuală pășune, estimarea **"valorii de piață"** a imobilului de evaluat s-a făcut folosind - **metoda comparației directe**.

Au fost identificate oferte de preț pentru proprietăți (terenuri intravilane) situate în localități similare (comune învecinate) de pe raza județului Gorj.

Calculule pentru estimarea **"valorii de piață"** a proprietății sunt redată în

**FIȘA DE CALCUL ȘI EVALUARE**

Fișa de calcul cuprinde date și operații de calcul

Date de identificare bun / - metoda de evaluare / - date de referință / - date de intrare / - tabel de calcul / - valoarea rezultată.

## 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecați consecvente.

Opinia asupra "valorii de piață" s-a făcut în urma analizei efectuate pe baza criteriilor specifice prin care un evaluator ajunge la estimarea valorii finale și anume: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

**Adecvarea** unei abordări și în cadrul ei, a unei metode sau tehnici de estimare/cuantificare a valorii, este în mod frecvent direct corelată cu tipul proprietății și cu viabilitatea acesteia pe piață.

Având în vedere tipul proprietății și destinația acesteia, precum și informațiile de piață disponibile, metoda comparației directe este considerată ca fiind cea mai adecvată metodă pentru evaluarea acest tip de proprietate imobiliară în scopul precizat.

**Precizia** unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor folosite, în procedurile și tehnicile de analiză a acestora, precum și în abordările valorii.

Precizia este apreciată ca fiind bună.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii, determinată printr-o abordare sau printr-o metodă.

Deși aceste criterii sunt analizate separat în reconciliere, ambele trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau o anumită abordare/metodă.

Datele și informațiile sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere disponibile participanților de pe piață.

Există o cantitate satisfăcătoare de informații de piață pentru aplicarea metodei comparației directe.

Analizând criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opinează că, atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, studiate în raport cu suficiența informațiilor, metoda comparației directe, este cea mai adecvată metodă pentru estimarea "valorii de piață" a proprietății imobiliare subiect, în scopul precizat.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, relevanta acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparației directe – singura metodă aplicată.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare supuse evaluării, la data de referință, ținând seama de ipotezele luate în considerare este de:

**42.280 LEI**  
**(8.580 EURO)**

Potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17:

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Valoarea redevenței minime potențial obținabile a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani.

ESTIMAREA REDEVENȚEI MINIME	
Suprafața terenului (mp)	2.146
Valoarea de piață a terenului (lei)	42.280
Redevență minimă anuală (lei)	1.691
Redevență minimă anuală (lei/mp)	0,79

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ☒ Valoarea nu este afectată de TVA (nu include TVA).
- ☒ Valoarea de piață estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- ☒ Valoarea este o predicție.
- ☒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ☒ Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 1 Euro = 4,9273 lei.

S.C. Consulting Company S.R.L.  
Colectivul de evaluare:

Ec. CIOBANU EMANOIL

- evaluator autorizat

Ec. PETRE GHEORGHE ALIN

- evaluator autorizat

Ec. CIOBANU DANIEL

- evaluator autorizat



Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

## 7. ANEXE

Anexa 1 Fișa de evaluare

Anexa 2 Act de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 74/04.01.2022

Anexa 3 Extras Monitorul oficial al României

Anexa 4 Referat de admitere nr. cerere 97023/25.10.2021

Anexa 5 Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 65902/08.05.2023

Anexa 6 Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire

Anexa 7 Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 8 Certificat de urbanism nr. 7/08.05.2023

Anexa 9 Oferte proprietăți imobiliare comparabile

## Anexa 1 Fișa de evaluare

## Estimarea Valorii de piață a Terenului

Adresa imobilului care urmează să fie concesionat	Teren intravilan, categoria de folosință pășune, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514 – Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.
Proprietarul imobilului ce urmează să fie concesionat	Proprietarul imobilului ce urmează să fie concesionat este Comuna Negomir, bun propriu, drept de proprietate publică, conform Actului de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 74 din 04.01.2022 emis de Notar Public Davițoiu Raluca Nicolita, respectiv Actului Normativ nr. 534 din 10.07.2009 emis de Guvernul României.
Restricții de utilizare	Fără.
Condiții de finanțare	La piață.
Condiții de vânzare/închiriere	Independent.
Condiții de piață	Actuale – luna mai 2023.
Carte funciară/număr cadastral	Cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir, județul Gorj. Numărul cadastral 38338.
Suprafața terenului	2.146 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare prezentat, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023.
Acces	Acces la drum asfaltat, prin zona de sud a imobilului – drumul județean DJ 674B – Așa cum rezultă din Certificatul de urbanism nr. 7 din 08.05.2023.  Imobilul beneficiază de acces și prin zona de Est a acestuia, prin intermediul unui drum secundar.
Categoria de folosință a terenului	Teren intravilan, categoria de folosință actuală pășune – așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023, respectiv Certificatul de urbanism nr. 7 din 08.05.2023.
Topografie	Teren cu formă aproximativ regulată – trapezoidală. Terenul este aproximativ plan.
Utilități	Proprietatea subiect beneficiază de posibilitatea de racordare la:  ☒ Energie electrică.  ☒ Apă potabilă.  ☒ Canalizare menajeră.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

Regimul tehnic	Conform Certificatului de urbanism nr. 7 din 08.05.2023: <input checked="" type="checkbox"/> POT – max 35 %. <input checked="" type="checkbox"/> CUT – 1,4.
Folosința actuală	Pășune.
Destinația terenului	Terenul urmează a fi concesionat fiind utilizat pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 mp, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.
Puncte de interes aflate în vecinătatea imobilului	Sediul Primăriei Negomir. Dispensar medical. Sala de sport.
Artere importante de circulație în zonă	Drumul județean DJ 674B.
Vecinătăți	Conform planului de amplasament și delimitare prezentat: <input checked="" type="checkbox"/> La Nord: rest proprietate Lot 2. <input checked="" type="checkbox"/> La Sud: nr. cadastral 37472 – Drumul Județean. <input checked="" type="checkbox"/> La Est: nr. cadastral 38181 – drum secundar. <input checked="" type="checkbox"/> La Vest: nr. cadastral 35444.

<b>BAZA DE REFERINȚĂ:</b>		
Data evaluării/ Curs valutar	05.05.2023	1 Euro = 4,9273 lei
Metodologia de evaluare	Metodologia de evaluare	

**Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

**Principiul anticipării:** valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate care urmează a fi generate de proprietatea deținută.

**Principiul schimbării:** schimbarea este rezultatul acțiunii legii cauza-efect.

Schimbările care apar în cadrul forțelor care creează sau influențează valoarea (unei proprietăți sau afaceri) sunt continue, unele graduale altele rapide.

De exemplu, schimbarea de către guvern a legii impozitului pe profit sau de către banca comercială a ratei scontului, falimentul unui competitor major etc. sunt schimbări care au impact direct și rapid asupra valorii.

**Principiul cererii și ofertei:** prețul unei mărfi (proprietăți) variază direct dar nu neapărat și proporțional cu cererea și invers, dar nu neapărat proporțional cu oferta.

Atât de cunoscuta lege a cererii și ofertei este esențială și în estimarea valorii. Atunci când pe piață sunt oferite mai multe alternative investitoriale (obligțiuni, acțiuni, firme închise, unități operationale etc.) care cumulează o ofertă mai mare decât cererea solvabilă, realizarea echilibrului cerere-ofertă va determina scăderea prețurilor de vânzare.

**Principiul substituției:** atunci când pe piață sunt disponibile mai multe bunuri similare cu prețuri diferite, acela care are prețul cel mai mic se va epuiza primul.

Forma de manifestare a acestui principiu este cunoscută din viața obișnuită, dar modul de nuanțare în domeniul evaluării este puțin diferit, ținând seama de complexitatea proprietăților sau afacerilor evaluate care încorporează mai multe „bunuri”: un activ nu valorează mai mult decât costul de înlocuire al tuturor părților sale componente.

Acest principiu menționează o alternativă cu o utilitate sau productivitate egală, ținând cont de factorul timp. De exemplu în investițiile de natură proprietăților imobiliare se presupune ca un cumpărător are următoarele trei variante:

- a) Să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză.
- b) Să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu o utilitate egală cu cea în cauză.
- c) Să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză.

**Principiul echilibrului:** susține că valoarea proprietății (imobiliare dar nu numai aceasta) ia naștere și este menținută atunci când se găsesc în echilibru o serie de elemente contrastante, antagonice sau interactive.

Acest principiu se aplică la relațiile dintre diverse componente ale unei proprietăți, ca și la relația dintre costurile de producție și productivitatea respectivei proprietăți.

Acest principiu se utilizează îndeosebi în domeniul proprietăților imobiliare. Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (considerați de regulă terenul, capitalul, munca și managementul), sunt în echilibru relativ.

De asemenea caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc) și existența utilităților de bază (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

**Evaluarea s-a făcut prin aplicarea metodei comparației directe.**

Pentru comparație au fost folosite valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate în zonă, ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zonă, utilități, posibilități de acces.

Conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022 – GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile:

**”Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.”**

Au fost selectate următoarele oferte comparabile, considerate a fi cele mai asemănătoare din punct de vedere fizic, juridic și economic cu proprietatea imobiliară subiect.

#### **Oferte de vânzare proprietăți imobiliare comparabile:**

**Oferta C1 – Ofertă persoană fizică, <https://www.publi24.ro/> telefon de contact 0765593419.**

Teren intravilan de vânzare, categoria de folosință arabil, situat în Comuna Dragotesti, Sat Trestioara în suprafață de **5000 mp**, cu acces direct din drumul sătesc (deschidere la stradă aproximativ 38 metri), cu posibilitatea de racordare la utilități (apă și energie electrică) la limita terenului.

Preț de vânzare solicitat **2 euro/mp**, negociabil.

**Oferta C2 – Ofertă persoană fizică, <https://www.publi24.ro/> telefon de contact 0760505525.**

Teren intravilan de vânzare, categoria de folosință arabil, situat în Oraș Turceni, Sat Calaparu în suprafață de **7500 mp**, cu dublu acces direct din drum județean și drum sătesc (deschidere de aproximativ 80 de metri), cu posibilitatea de racordare la utilități (apă și energie electrică) la limita terenului.

Preț de vânzare solicitat **3 euro/mp**, negociabil.

**Oferta C3 – Ofertă persoană fizică, <https://www.olx.ro/> telefon de contact 0762102285.**

Teren intravilan de vânzare, categoria de folosință arabil, situat în Oraș Rovinari, Sat Moi în suprafață de **5300 mp**, cu acces direct drumul european (deschidere de aproximativ 26 de metri), cu posibilitatea de racordare la utilități (apă și energie electrică) la limita terenului.

Preț de vânzare solicitat **3,70 euro/mp**, negociabil.

**Oferta C4 – Ofertă persoană fizică, <https://www.olx.ro/> telefon de contact 0733500445.**

Teren intravilan de vânzare, categoria de folosință arabil, situat în Oraș Turceni, Sat Strâmba Jiu, în suprafață de **1400 mp**, cu acces direct la drum satesc (deschidere de aproximativ 14 metri), cu posibilitatea de racordare la utilități (apă, energie electrică și gaze naturale) la limita terenului.

Preț de vânzare solicitat **4,8 euro/mp**, negociabil.

**Metoda comparației directe:**

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
Element de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Ajustări specifice tranzacției					
PREȚ DE OFERTA	EUR/mp	2,0	3,0	3,7	4,8
MARJA DE NEGOCIERE	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
PREȚ OBTENABIL LA VÂNZARE	EUR/mp	1,7	2,6	3,1	4,1
<b>ELEMENTE DE COMPARAȚIE:</b>					
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		1,7	2,6	3,1	4,1
2. CONDITII DE FINANȚARE	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		1,7	2,6	3,1	4,1
3. CONDITII DE VÂNZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		1,7	2,6	3,1	4,1
4. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	Nu este cazul	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,0	- 0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		1,7	2,6	3,1	4,1
5. CONDITII DE PIATA	La data evaluării	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		1,70	2,55	3,15	4,08

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

Ajustări specifice proprietății					
6 LOCALIZARE	Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514	Comuna Dragotesti, sat Trestioara, Drum satesc	Turceni, Sat Călăpăru - Drum Judetean	Oras Rovinari, sat Moi, Drum European	Turceni, sat Stramba Jiu, Drum Judetean
Ajustare (%)		20%	-5%	-10%	-5%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,3	-0,1	-0,3	-0,2
7. SUPRAFAȚĂ (mp)	2.146	5.000	7.500	5.300	1.400
Diferența de suprafață (mp)		2.854	5.354	3.154	-746
Ajustare (%)		10%	15%	10%	-5%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,2	0,4	0,3	-0,2
8. UTILITATI	Energie electrică, apă potabilă și canalizare menajeră	Apă, energie electrică	Apă, energie electrică	Apă, energie electrică	Apă, energie electrică și gaze naturale
Ajustare (%)		10%	10%	10%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,2	0,3	0,3	0,0
9. ACCES/DESCHIDERE (m)	Aproximativ 74 metri	Aproximativ 38 m	Aproximativ 80 m	Aproximativ 26 m	Aproximativ 14 m
Ajustare (%)		10%	0%	10%	15%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,2	0,0	0,3	0,6
10. UTILIZARE/ZONARE	Rezidențială	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		2,6	3,1	3,8	4,3
TOTAL AJUSTARE NETA	EUR	0,85	0,51	0,63	0,20
TOTAL AJUSTARE NETA (%)	%	50%	20%	20%	5%
TOTAL AJUSTARE BRUTA	EUR	0,85	0,77	1,26	1,02
TOTAL AJUSTARE BRUTA (%)	%	50%	30%	40%	25%
VALOARE AJUSTATĂ (rotunjit)	EUR	3	3	4	4
Curs BNR la data de 05.05.2023	4,9273	LEI / EURO	Conf. GEV 630, Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă (comparabila 4) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.		
Valoare estimată euro/mp (rotunjit)	4,0	EUR/ mp			
Valoare estimată (rotunjit)	8.580	EURO			
Valoare estimată (rotunjit)	42.280	LEI			

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

**Explicarea ajustărilor aplicate:****• Marja de negociere:**

S-au aplicat ajustări negative de 15% pentru toate comparabilele datorită faptului că aceste proprietăți comparabile sunt oferite și nu sunt tranzacții.

Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute rezultând o marjă medie de negociere de 15%.

Ajustarea pentru negociere a ținut cont atât de marja de negociere identificată pe piață (discuții telefonice purtate cu vânzători), cât și de observațiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**• Dreptul de proprietate:**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că toate proprietățile sunt libere la vânzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

**• Condiții de finanțare:**

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. În cazul în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub prețurile pieței, el va plăti probabil un preț mai mare pentru proprietatea achiziționată.

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor.

**• Condiții de vânzare:**

Ajustările pentru condițiile de vânzare reflectă motivația specială a părților dintr-o tranzacție, care poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață.

Având în vedere faptul că nu au fost identificate elemente subiective care să reflecte o motivație specială a părților, condițiile de vânzare fiind obiective, nu au fost estimate ajustări ale comparabilelor.

**• Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare:**

Cheltuielile necesare imediat după cumpărare sunt cheltuieli care ar trebui să fie realizate după achiziționarea proprietății și pe care un posibil cumpărător le-ar putea negocia în prețul de achiziție. Nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor. Nu este cazul.

**• Condiții de piață:**

Condițiile de piață se referă la data vânzării.

Condițiile de la data vânzării proprietăților comparabile, pot fi diferite de cele de la data evaluării proprietății subiect. Factorii care influențează aceste condiții includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația impozitării, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină alterarea condițiilor de piață de la un moment la altul.

În acest caz nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor, ofertele identificate fiind valabile la data evaluării.

- **Localizare, amplasare:**

Caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate.

Au fost ajustate negativ comparabilele 2,3, și 4, acestea fiind terenuri amplasate în zone apreciate pe piața imobiliară specifică ca fiind superioare zonei în care este amplasată proprietatea subiect, iar comparabila 1 a fost ajustată pozitiv, aceasta fiind amplasată într-o zonă apreciată pe piața imobiliară specifică ca fiind inferioară zonei în care este amplasată proprietatea subiect.

Aceste ajustări au fost estimate procentual, în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile și țin cont de cât recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit pentru proprietăți amplasate în zone diferite față de zona în care este amplasată proprietatea subiect. Estimarea ajustărilor aplicate a avut la bază date ce nu se referă în mod direct la ofertele comparabile (analiza datelor secundare), fiind avută în vedere distanța față de principalele obiective ale zonei, respectiv distanța față de principalul drum de acces.

- **Suprafață:**

Pentru suprafață au fost ajustate pozitiv comparabilele 1, 2 și 3, acestea fiind terenuri cu suprafețele mai mari comparativ cu proprietatea subiect, iar comparabila 4 a fost ajustată negativ, aceasta fiind un teren cu suprafața mai mică comparativ cu proprietatea subiect. Terenurile cu suprafețe mai mari sunt în general mai greu vandabile, necesitând resurse financiare mai ridicate, prețurile unitare de vânzare fiind mai mici.

Au fost estimate ajustări procentuale de aproximativ 5%, datorate unor diferențe de suprafață de circa 1500 mp.

- **Utilități:**

Pentru utilități au fost ajustate pozitiv comparabilele 1,2 și 3, acestea nu beneficiază de posibilitatea de racordare la rețeaua publică de canalizare menajeră, comparativ cu proprietatea subiect care beneficiază de posibilitatea de racordare la apă potabilă, energie electrică și canalizare menajeră.

Pentru comparabila 4 nu s-au aplicat ajustări fiind considerat un avantaj ca are posibilitatea de racordare la rețeaua de gaze, dar nu are posibilitatea de racordare la rețeaua de canalizare. Cererea mai mare pe piață se manifestă pentru terenurile care beneficiază de utilități la limită, prețurile unitare de vânzare fiind mai mari.

Pentru estimarea ajustărilor aplicate au fost avute în vedere și costurile pe care le implică asigurarea cu utilități din surse alternative (fose septice în loc de canalizare de la rețeaua publică).

- **Acces/deschidere:**

Pentru acces/deschidere au fost ajustate pozitiv comparabilele 1, 3 și 4, acestea beneficiind de acces direct la drumuri cu o deschidere mai mică. Cererea mai mare pe piață se manifestă pentru terenurile care beneficiază de acces direct la drumuri principale cu o deschidere mare la stradă.

Au fost estimate ajustări procentuale de 5% pentru diferențe de deschidere de aproximativ 20 de metri – conform analizei de piață efectuate.

- **Utilizare/zonare:**

Pentru utilizare nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor, toate proprietățile comparabile având aceeași utilizare/zonare (zonare preponderent rezidențială), similar cu proprietatea imobiliară subiect.

Pentru estimarea cuantumului redevenței Conform Art. 17 din Legea 50/1991

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente."

În acest caz limita minimă a prețului concesiunii este:

ESTIMAREA REDEVENȚEI MINIME	
Suprafața terenului (mp)	2.146
Valoarea de piață a terenului (lei)	42.280
Redevență minimă anuală (lei)	1.691
Redevență minimă anuală (lei/mp)	0,79

## Anexa 2 Act de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 74/04.01.2022

## ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa, Comuna Negomir, cu sediul în comuna Negomir, sat Negomir, jud. Gorj, CIF RO 4898843, reprezentată prin Primar, Otilia Tudor, cu domiciliul în comuna Negomir, sat Artana, nr. 37, jud. Gorj, CNP 178021814991, posesor al CI seria GZ nr. 661444/2017, eliberată de SPCLFP Rovinari, validat prin încheierea nr. 5571/16.10.2020, pronunțată în dosarul nr. 12155-318/2020 la Judecătoria Tg. Jiu, jud. Gorj, rămasă definitivă prin neapelare, în calitate de proprietară a suprafeței de 8.775 (opt mii șapte sute șaptezeci și cinci) mp teren pășune situat în intravilanul comunei Negomir, Loc. Ursoaia, jud. Gorj, tarlăua 21, parcea 1514, cu nr. cadastral 35278, înscris în CF nr. 35278 a comunei Negomir, dezmembrăz terenul descris mai sus în 2 (două) loturi, după cum urmează:

• lotul nr. 1, compus din suprafața de 2.146 (doi mii nouă sute patruzeci și șase) mp teren pășune, cu nr. cadastral 38338;

• lotul nr. 2, compus din suprafața de 6.629 (șase mii șase sute douăzeci și nouă) mp teren pășune, cu nr. cadastral 38339.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj a eliberat extrasul de carte funciara pentru informare nr. 66/03.01.2022.

Subscrisa, Comuna Negomir, declară că nu solicită certificat de urbanism, asumându-și în întregime riscul pentru aceasta și scutim notarul public de solicitarea acestuia, degrevându-l de orice răspundere. Avem cunoștință de prevederile art. 6, alin. 6 din Legea 50/1991, modificată și declarăm că prezenta dezmembrare nu are ca scop realizarea de lucrări de construcții.

Fac această dezmembrare conform documentației tehnice, care reflectă în mod fidel amplasarea în spațiu, limitele de hotar și componența acestora.

Redactat la BNI RĂLUCA DAVIȚOIU,

Dezmembrantă,  
Comuna Negomir,  
reprezentată prin Primar, Otilia Tudor,

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul Notarial Individual

Raluca Davițoiu

LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR.

3562/3129/24.12.2013

Tg. Jiu, str. Crișan nr. 5, jud. Gorj

Tel/fax: 0253/12100

ACT DE DEZMEMBRARE CU ÎNCHIEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 74

Anul 2022 luna Ianuarie, ziua 04

În fața mea Raluca Nicoleta Davițoiu, notar public la sediul biroului s-a prezenta

• Otilia Tudor, cu domiciliul în comuna Negomir, sat Artana, nr. 37, jud. Gorj, CNP 178021814991, identificat prin CI seria GZ nr. 661444/2017, eliberată de SPCLFP Rovinari, Primar al Comunei Negomir, cu sediul în comuna Negomir, sat Negomir, jud. Gorj, CIF RO 4898843, validat prin încheierea nr. 5571/16.10.2020, pronunțată în dosarul nr. 12155-318/2020 la Judecătoria Tg. Jiu, jud. Gorj, rămasă definitivă prin neapelare;

care, după ce a citit înscrisul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în el reprezintă voința sa, și consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1998, republicată, și modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

Taxă ANOPI în valoare de 120 lei a fost achitată cu chitanța electorală

S-a perceput onorariul de 540 lei, achitat cu chitanța nr. 6

NOTAR PUBLIC,

RALUCA NICOLIȚA DAVIȚOIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Raluca Nicoleta Davițoiu, notar public, astăzi, data autentificării actului, și bre succesi forță probantă cu originalul.

NOTAR PUBLIC,

RALUCA NICOLIȚA DAVIȚOIU

## Anexa 3 Extras Monitorul oficial al României



# MONITORUL OFICIAL

## AL

### ROMÂNIEI

Anul 177 (XXI) — Nr. 477

 PARTEA I  
 LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Vineri, 10 Iulie 2009

## SUMAR

<u>Nr.</u>		<u>Pagina</u>
	<b>HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI</b>	
534	— Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 973/2002 privind afestarea domeniului public al județului Gorj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Gorj....	2-30
	<b>ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE</b>	
130	— Ordin al viceprim-ministrului, ministrului administrației și internelor privind desemnarea structurilor Ministerului Administrației și Internelor membre ale Grupului Interministerial Român pentru Managementul Integrat al Frontierei de Stat și pentru stabilirea procedurii de comunicare a datelor referitoare la stadiul îndeplinirii angajamentelor asumate prin documentele de implementare.....	31-32

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

## MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 477/10.VII.2009

3

9. Anexa nr. 24 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Bustuchin” se modifică și se completează după cum urmează:

a) se modifică următoarele poziții:  
— la poziția nr. 150, coloana 4 va avea următorul cuprins: localitatea Bustuchin; a) clădire primărie: suprafața construită — 11 mp, suprafața desfășurată — 482 mp; b) magazie primărie: suprafața construită — 45 mp, suprafața desfășurată — 45 mp; grup social: suprafața construită — 7 mp, suprafața desfășurată — 7 mp; d) împrejurire — 358 m; f) teren aferent = 706 mp;  
— la poziția nr. 166, coloana 4 va avea următorul cuprins: localitatea Bustuchin, Grup Școlar Industrial Bustuchin; clădire școală: suprafața construită — 1111 mp, suprafața desfășurată — 1111 mp; b) atelier școală: suprafața construită — 16 mp, suprafața desfășurată — 166 mp; c) WC: suprafața construită — 28 mp, suprafața desfășurată — 28 mp; împrejurire — 266 m; e) teren aferent = 4493 mp; f) teren aferent bazei sportive = 13192 mp, care se compune din: 155 mp — teren sport; 1923 mp — teren achiziționat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1.646 din 23 noiembrie 106; 380 mp — teren reconstituit prin Adevărul de proprietate nr. 6.497 din 9 iulie 2008; 1454 mp — teren din domeniul public primăriei;

b) după poziția nr. 200 se introduc două noi poziții, pozițiile 201 și 202, conform anexei nr. 7.

10. Anexa nr. 27 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Clujepesceni” se modifică și se completează după cum urmează:

a) se modifică următoarele poziții:  
— la poziția nr. 2, coloana 5 va avea următorul cuprins: 353.304,60 lei;  
— la poziția nr. 5, coloana 4 va avea următorul cuprins: origine și destinație: km 0+0,000 (DJ 672) — 1+360 (răul smansa); lungimea drumului L = 1,360 km; lățimea părții carosabile l = 6 m (de completat în proiect HG);  
— la poziția nr. 7, coloana 5 va avea următorul cuprins: 53.475,08 lei;

b) după poziția nr. 77 se introduc patru noi poziții, pozițiile 78—81, conform anexei nr. 8.

11. Anexa nr. 29 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Crasna” se modifică și se completează după cum urmează:

a) se modifică următoarele poziții:  
— la poziția nr. 88, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Comuna Crasna, satul Cărpiniș; suprafața construită — 444 mp, suprafața desfășurată — 444 mp; împrejurire = 90 m; teren aferent = 1054 mp”;  
— la poziția nr. 98, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Comuna Crasna, satul Crasna; suprafața construită — 10 mp, suprafața desfășurată — 600 mp, WC: suprafața construită — 10 mp, suprafața desfășurată — 10 mp, suprafața terenului aferent — 7017 mp”;

b) după poziția nr. 134 se introduc cinci noi poziții, pozițiile 135—139, conform anexei nr. 9.

12. La anexa nr. 30 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Crușef”, după poziția nr. 76 se introduc două noi poziții, pozițiile nr. 77 și 78, conform anexei nr. 10.

13. La anexa nr. 31 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dănciutești”, după poziția nr. 196 se introduc patru noi poziții, pozițiile nr. 199—202, conform anexei nr. 11.

14. Anexa nr. 32 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dănești” se modifică și se completează după cum urmează:

a) se modifică următoarele poziții:  
— la poziția nr. 1, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație: km 0+000 (DJ 674 A) — 1+195 (Dănești); lungimea drumului L = 1195 m; lățimea părții carosabile l = 6 m; nr. podețe = 3”;  
b) după poziția nr. 124 se introduc patru noi poziții, pozițiile nr. 125—128, conform anexei nr. 12.

15. Anexa nr. 37 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Godinești” se modifică după cum urmează:

— la poziția nr. 52, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Localitatea Pârâul de Vale; a) clădire școală, suprafața construită — 204 mp, suprafața desfășurată — 204 mp; b) magazie: suprafața construită — 24 mp, suprafața desfășurată — 24 mp; c) WC: suprafața construită — 8 mp, suprafața desfășurată — 8 mp; d) împrejurire = 182 m; e) teren aferent = 1275 mp”.

16. Anexa nr. 39 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ionești” se modifică și se completează după cum urmează:

a) se abrogă poziția nr. 43.  
b) după poziția nr. 53 se introduc șase noi poziții, pozițiile nr. 54—59, conform anexei nr. 13.

17. La anexa nr. 41 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Lelești”, după poziția nr. 62 se introduc cinci noi poziții, pozițiile nr. 63—67, conform anexei nr. 14.

18. Anexa nr. 43 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Logrești” se modifică și se completează după cum urmează:

a) la poziția nr. 89, coloana 4 se modifică și va avea următorul cuprins: „Origine și destinație: km 0+000 (DC 33) — 2+000 (Dealul Săclii), (Punctul „Le Mitrache”); lungimea drumului L = 2 km; lățimea părții carosabile l = 4 m”;  
b) după poziția nr. 122 se introduc șapte noi poziții, pozițiile nr. 123—129, conform anexei nr. 15.

19. La anexa nr. 46 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Negomir”, după poziția nr. 181 se introduc două noi poziții, pozițiile nr. 182 și 183, conform anexei nr. 16.

20. La anexa nr. 48 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Peștișani”, după poziția nr. 123 se introduc patru noi poziții, pozițiile nr. 124—127, conform anexei nr. 17.

21. Anexa nr. 53 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Runcu” se modifică și se completează după cum urmează:

a) se abrogă pozițiile nr. 1, 4, 9, 12, 14, 17, 25, 27, 28, 29, 31, 35, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, 64, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 67, 88, 89, 91, 92, 93 și 94;

16

## MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 477/10.VII.2009

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de clasificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar -- la --	Situația juridică actuală
128	1.8.1.	Teren aferent pentru gospodăria apă	Comuna Logrești, satul Târgu Logrești Târta nr. 44 Parcela nr. 1083/10 Nr. cadastral 805 Suprafață = 871 mp Învecinăt: -- la Nord -- Smeada Petre; -- la Sud -- De 1082; -- la Est -- moștenitori Smeada C. Maria; -- la Vest -- moștenitori Smeada C. Maria	2008	1.307	Proprietate publică a comunei Logrești, în administrarea Consiliului Local Logrești, conform H.C.L. nr. 18/2008
129	1.8.1.	Teren aferent pentru foraj și gospodăria apă -- alimentare cu apă, comuna Logrești	Comuna Logrești, satul Târgu Logrești Suprafața totală = 1.465 mp, din care: -- 1.250 mp identificată Târta nr. 37 Parcela nr. 694/20 Nr. cadastral 804 Învecinăt: -- la Nord -- Dumăru Maria; -- la Sud -- Bivolaru Constantin; -- la Est -- Bivolaru Constantin; -- la Vest -- Bivolaru Constantin -- 215 mp identificată Târta nr. 37 Parcela nr. 900/20 Nr. cadastral 803 Învecinăt: -- la Nord -- De 686; -- la Sud -- moștenitori Bivolaru Dumăru; -- la Est -- rest proprietate Bivolaru Constantin; la Vest -- De 686	2008	3.863	Proprietate publică a comunei Logrești, în administrarea Consiliului Local Logrești, conform H.C.L. nr. 18/2008

ANEXA Nr.

COMPLETĂRI  
la inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Negomir

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar -- la --	Situația juridică actuală
182	1.6.2.	Izlaz comunal	Localitatea Negomir, satul Ursosia Suprafață = 161.075 mp Categorie de folosință -- pășune	2002	161.000	Proprietate publică a comunei Negomir, în administrarea Consiliului Local Negomir, conform H.C.L. nr. 34/2008
183	1.6.2.	Teren aferent obiectivului de investiții Stație de epurare a apelor uzate menajere, comuna Negomir, satul Ursosia	Localitatea Negomir, satul Ursosia Târta nr. 34 Parcela nr. 259 Suprafață = 1.005 mp Categorie de folosință -- arabil	2008	3.015	Proprietate publică a comunei Negomir, în administrarea Consiliului Local Negomir, conform H.C.L. nr. 34/2008

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

**Anexa 4 Referat de admitere nr. cerere 97023/25.10.2021**

Referat de admitere cerere nr. 97023/25-10-2021



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turcu Jiu**  
 Adresa: LOC TAIGAN JIU, STR. 8 MARTIE NR. 3A 5 COD POSTAL 210200 TEL  
 0253/215893, 0253/217109

Id	97023
Zona	21
Local	10
Tip	1021

**REFERAT DE ADMITERE**

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **COMUNA NEGOMIR**  
 Domiciliul Loc. Negomir, Jud. Gorj

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **97023** din data **25-10-2021**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Ursoaia, Jud. Gorj, UAT Negomir având numărul cadastral 35278 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 38338 situat în Loc. Ursoaia, Jud. Gorj, UAT Negomir având suprafața măsurată 2146 mp;
- 2) 38339 situat în Loc. Ursoaia, Jud. Gorj, UAT Negomir având suprafața măsurată 6629 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI GORJ la data: 26-10-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector

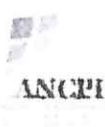
**CRISTIN EL FLORIN NEGRU**

Cristinel-  
 Florin Negru

Documentul conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 1

## Anexa 5 Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 65902/08.05.2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

Nr. cerere 65902  
Data 08  
Luna 05  
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38338 Negomir



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ursoaia, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38338	2 146	teren împrejmuit; împrejmuire cu gard beton între 1-4, restul fără împrejmuire. Intravilan LOT 1.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
888 / 05/01/2022	
Act Notarial nr. 74, din 04/01/2022 emis de NP Davitoiu Raluca Nicolita,	
B1	A1
Se înființează cartea funciară 38338 a mobilului cu numărul cadastral 38338 / UAT Negomir, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35278 înscris în cartea funciară 35278.	
Act Normativ nr. 534, din 10/07/2009 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI:	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE publică, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) COMUNA NEGOMIR, CIF:4898843, bun propriu	
OBSERVAȚII: poate transcrie din CF 35278/Negomir, înscrisă prin încheierea nr. 2668 din 12/05/2010	

## C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciara Nr. 38338 Comuna/Oraş/Municipiu: Negomir

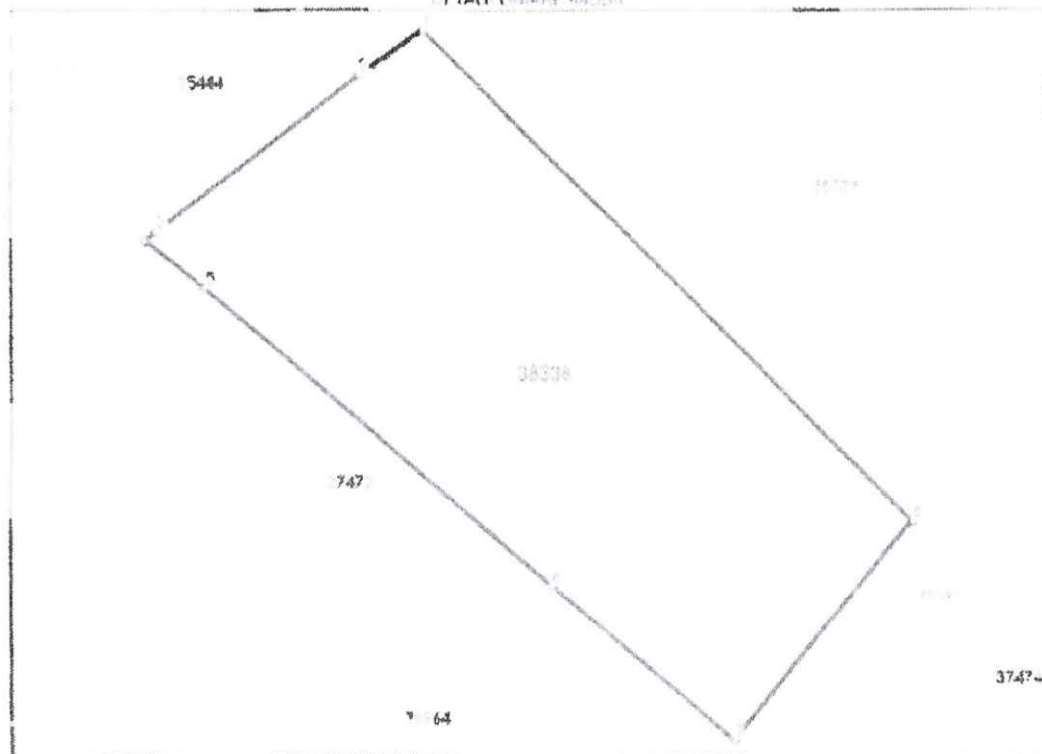
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastra	Suprafaţa (mp)	Observaţii / Referinţe
38338	2.146	Imprejurire cu gard beton intre 1-4, restul fara imprejurire, intravilan LOT 1

\* Suprafata este definită în planul de proiectie Stereografic

DETALI LINIARE MĂRIT



## Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	2.146	21	1514	-	Intravilan-LOT 1

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.597
2	3	24.721
3	4	1.398
4	5	7.296
5	6	44.199
6	1	22.942

Carte funciara Nr. 38338 Comuna/Oraş/Municipiu Negomir

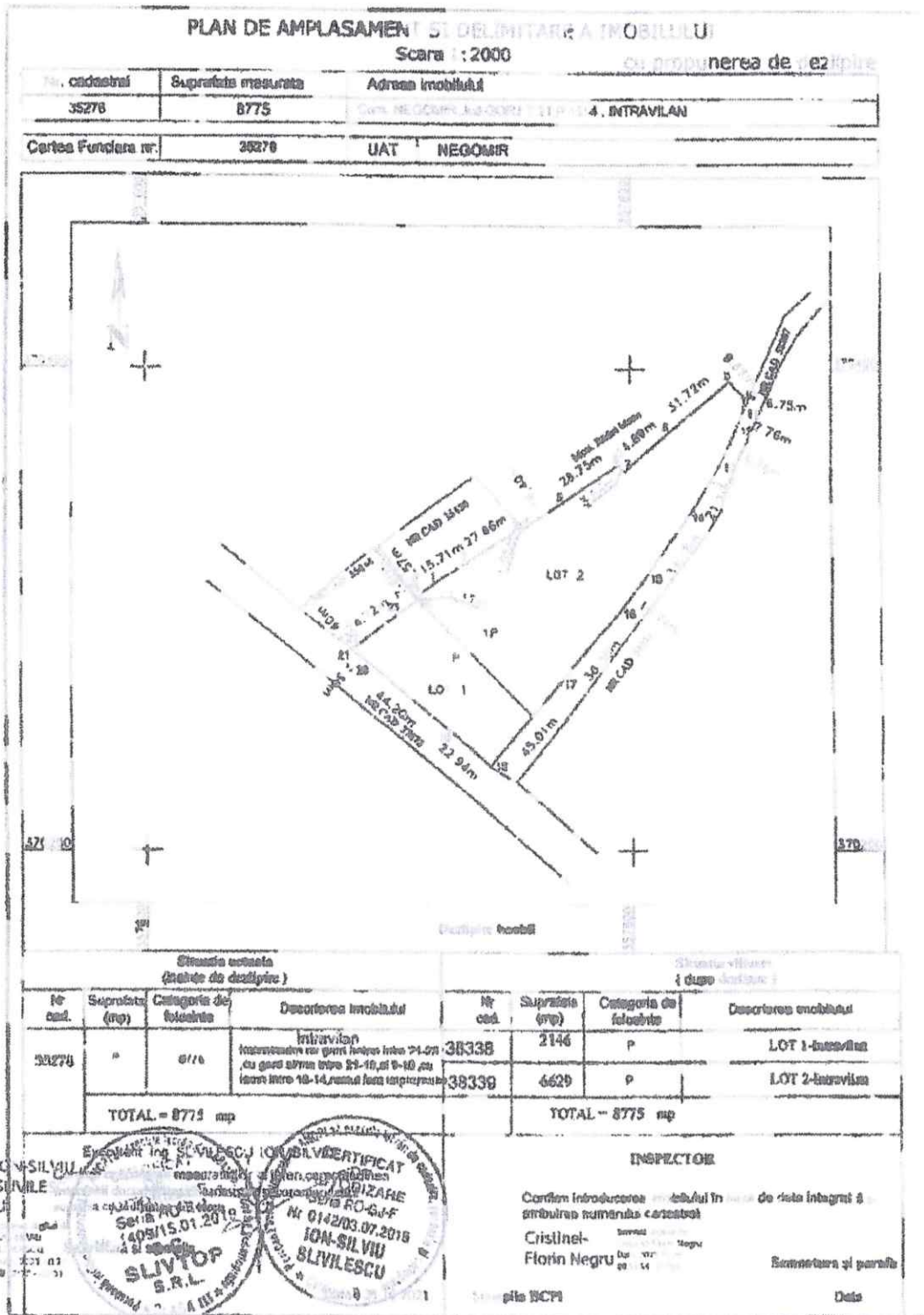
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment m (m)
7	8	27.647
8	1	67.221

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

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

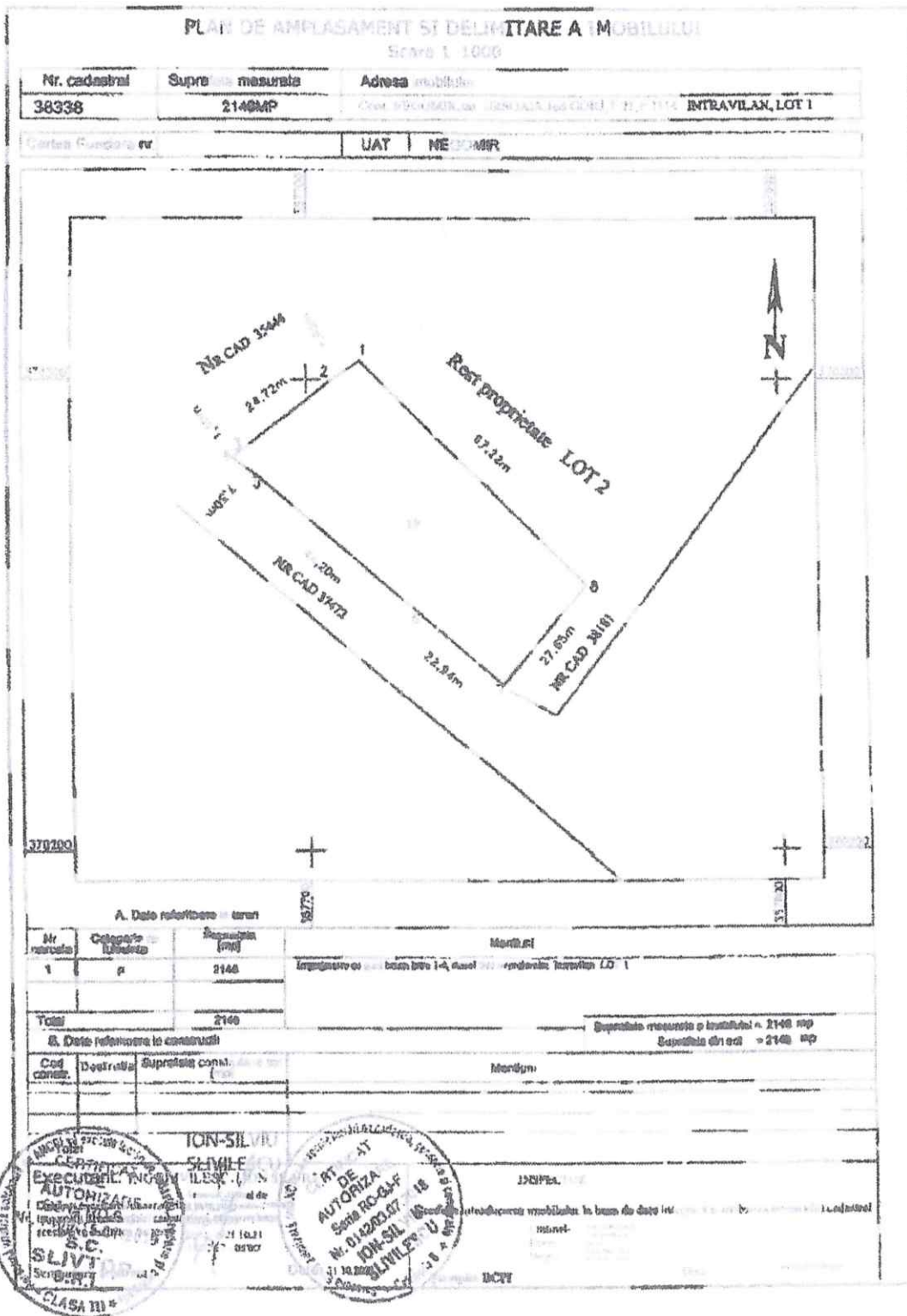
Data și ora generării,  
08/05/2023, 09:53

**Anexa 6 Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire**



Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

**Anexa 7 Plan de amplasament și delimitare a imobilului**



Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

## Anexa 8 Certificat de urbanism nr. 7/08.05.2023

F.6  
(pag. 1)ROMÂNIA  
Județul GORJ  
PRIMĂRIA COMUNEI NEGOMIR

Nr. 2148 din 08-05-2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 7 din 08 05 2023În scopul **ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE CONCESIONARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL DE APROXIMATIV 400 MP, AVÂND CA DESTINAȚIE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ÎN REGIM SUPERMARKET**Ca urmare a Cererii adresate de **COMUNA NEGOMIR**, reprezentată prin Primar **OIȚĂ TUDOR**, cu domiciliul<sup>1)</sup>/sediul în județul GORJ, sat Ursoaia, nr.152, bl. ...., sc....., et..... ap....., telefon/fax....., e-mail....., înregistrată la nr. 2148 din 08-05-2023 pentru imobilul — teren și/sau construcții situat în județul Gorj, comuna **NEGOMIR**, satul **URSOAIA**, sectorul .... cod poștal 217319 str. .... nr. .... bl. .... sc. .... et. .... ap. ...., sau identificat prin<sup>3)</sup> **EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **U1/2017**,faza **PUG**, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. **14/18.04.2019**.

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:****1 REGIMUL IURIDIC:**Terenul este în intravilanul localității **NEGOMIR** și este deținut în proprietate de **COMUNA NEGOMIR**, conform extrasului de carte funciară nr. **38338 /2023**.**2 REGIMUL ECONOMIC:**Situația actuală **pășune**.Destinație- conform **PUG 01/2017**Reglementările fiscale în zonă au fost stabilite conform **HCL nr.64 din 31-10-2022**.<sup>1)</sup> Numele și adresa solicitantului

Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

F.6  
(pag.2)**3. REGIMUL TEHNIC : POT- max 35%, CUT- 1,40**

Suprafața terenului pe care se amplasează construcțiile este de 2146 mp  
Utilități în zonă:

- acces la drumul județean DJ 674 B.
- posibilitate de racordare la rețeaua de curent electric
- posibilitate de racordare la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/intrucât:

**ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE CONCESIONARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
SPAȚIU COMERCIAL DE APROXIMATIV 400 MP, AVÂND CA DESTINAȚIE ALIMENTAȚIE  
PUBLICĂ ÎN REGIM SUPERMARKET**

Ștampilă emiter certificat de urbanism conform procedurii solicitantului, formată în copie

Certificatul de urbanism nu șine loc de autorizație de construire / desfășurare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desfășurare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI ȚIRGU-BIU**  
Strada Unirii, nr. 76, Țg. Bui, Județul Gorj, Cod 230164

*În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/51/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2001/22/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu medii și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încluderea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.*

*În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, emiterul depunând documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în autoritatea administrației publice competente.*

*În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, controlării opțiunilor publice și formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.*

*În aceste condiții:*

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere și autoritatea competentă pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea rureii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6

(pag.3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESPINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada tuturor asvurilor în obiectului, inclusiv și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de pe plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
 c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE,     D.T.A.C.     D.T.O.E.     D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- |  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri            |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> ..... |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu     protecția civilă     sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- .....     .....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- .....     .....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii



SECRETAR GENERAL DELEGAT

INSP. VICTORIA PAPUC

COMPARTIMENT URBANISM,

INSP. LARISA-CONSTANTINELA POPESCU

Achitat taxa de SCUTIT DE TAXĂ conform chitanței .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

# Anexa 9 Oferte proprietăți imobiliare comparabile

## Comparabila 1

**publi.ro**  
OFERTA REALTIE

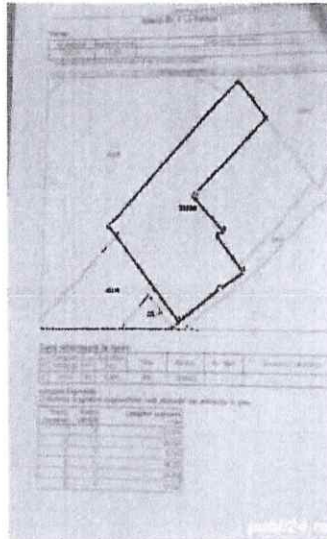
De ce publi.ro?

Publicitate - Anunțuri - Imobiliare - De vânzare - Terenuri de vânzare - Teren intravilan

**Vand teren**

9 Gaș | Teclărești | 6 Vezi pe harta

10 RON



### Descriere

vand teren in suprafata de 500 mp  
situat lângă stația de autobuz în satul Teclărești, comuna dragăniș, județul gaș  
are acces la drum asfaltat

Vezi detaliu pe [sketchfab](#)

### Anunțuri recomandate



teren intravilan creștea, jud  
gaș, 50 km de la gaș

9 Distribuitor  
20 000 EUR



vand parcela în etapele  
modernizată rezină

9 Noaptea  
9 800 EUR



vand teren în sacchi, gaș

9 Săptămâna  
40 000 RON



teren intravilan în poartă

9 Pe săptămână  
7 000 EUR

### Informații utile

Agiator  
Termenul și condiții  
Regulile asigurării anunt  
Sistemul de tranzacționare prin Publicitate.ro  
Contactați Publicitate.ro  
Lista colaboratorilor  
Politica de utilizare Cookie-uri

### Contul meu

Anunțurile mele  
Raportul sistemului  
Credința publicității  
Abonamentele  
Contul Salvat  
Utilizatorii care  
Contul meu  
Căutare

### Partenerii noștri

Besbail.ro - Anunțuri imobiliare  
Dorin.ro - Anunțuri imobiliare  
Bompla.ro - Anunțuri imobiliare  
Cazare.ro - Anunțuri cu oferte de cazare  
Anunț.ro - Anunțuri gratuite pe mare  
Biblic.ro - Anunțuri imobiliare

### Descarcă aplicații



Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

Comparabila 2

publi.ro

Contul meu

Toate judetele Toate categoriile

Teren intravilan , aneacinat cu un parau activ permanent, comision 0 % direct d la proprietar,

23 100 EUR

9 Gadj, Turcani



Publicitate

Bunul mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

Adauga Foto 2

Fa ceta

vinzarea 45

Reportaza

costul

Vei face un anunț

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	1,0 m <sup>2</sup>	Front strada	60
Numar fronturi	2	Latime drum acces	70
Destinatia	Rezidential	Utilitati generale	Apa,CATV,Curea,Teledn
Alte caracteristici	Acces auto La sasevi.D...		

Descriere

teren intravilan, 0,75 ha, curand, apa din beapog, acta ok, cadastru, taxa și impozita ok. Pret FIX  
 Vezi detalii pe www.esimo.ro


0766756636

Anunturi recomandate

Vand teren Turcani de jca	Vand teren intravilan	Teren intravilan , aneacinat cu un parau	Teren intravilan - strada principala -428ha - locat	Teren
2 EUR	16 000 EUR	23 100 EUR	33 000 EUR	

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

### Comparabila 3


[https://www.olx.ro/cont/reqU\[params\]](https://www.olx.ro/cont/reqU[params])
Adauga anunt nou

Contul meu [\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fid%2F oferta%2F teren-  
meu ID=VIPItem%232nd892%591&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]  
\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/reqU[params])

Pe pagina aceasta sunt afisate toate ofertele de terenuri intravilane din comuna Negomir.



Preț bun, preț corect la gaze

Comparați prețurile terenurilor intravilane la gaze

Nou



Vanzator



**cristianpirjol80**

Pe OLX din februarie 2022

Activ ieri la 21:45

Mai multe anunțuri de acest tip  
vanzator

[oferte/user/r0VC6]

076 280 2285

Trimite mesaj

Localizare

Rovinari,  
Gorj



Rețea  
de  
imagini



BERG SANAT fabrica zincare

7 camere, completate, curte, curte  
interioare, amenajate, intravilan, p...

0288 8888

Publicat 23 mai 2021

**Teren**  
**20 000 €**

[PS-ADPAGE\\_PROMOTE/ID=220702007](https://www.olx.ro/ANUNTI/PROMOTE/PS-ADPAGE_PROMOTE/ID=220702007)

[REACTUALIZEAZA](https://www.olx.ro/ANUNTI/PROMOTE/PS-ADPAGE_PROMOTE/ID=220702007)

Persoana fizica

#### Descriere

Yand teren sau se inchiriaza in suprafata de 5300mp[53 an]situat in sat Moi pană in lacuri pe partea cu ele.Zonă foarte bună situată la aproximativ 2km de Orașul Rovinari cu deschidere la drumul european de 26,5m si lungime 200m.

Visualizări 136

ID 220702007

RAPORTEAZĂ

cristianpirjol80

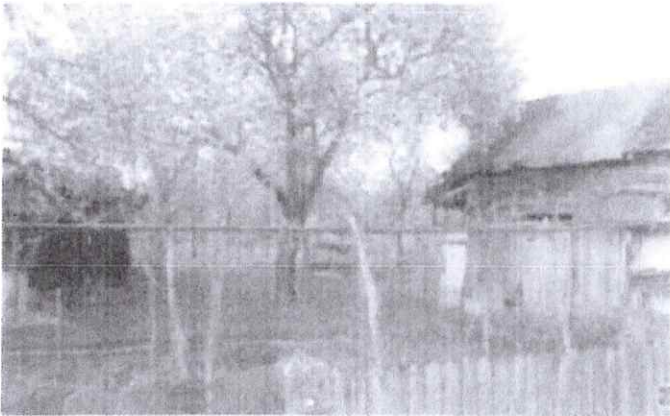
### Comparabila 4

Vand sau Schimb ...casa demolabila si 1350 mp teren intravilan Turceni ... <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-casa-demolabila-si-1350-m...>

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-casa-demolabila-si-1350-m...  
 073 350 0465

073 350 0465

073 350 0465



073 350 0465

**Descriere**

Vand sau schimb casa demolabila si 1350 mp teren intravilan Turceni. Casa este in stare de demolare si este potrivita pentru construirea unei noi case. Terenul este intravilan si este potrivit pentru construirea unei noi case. Pentru mai multe detalii si pentru a vedea pozele terului si casa demolabila, va rugam sa ne contactati pe numarul de telefon din descriere.

073 350 0465

**Detalii**

073 350 0465

073 350 0465

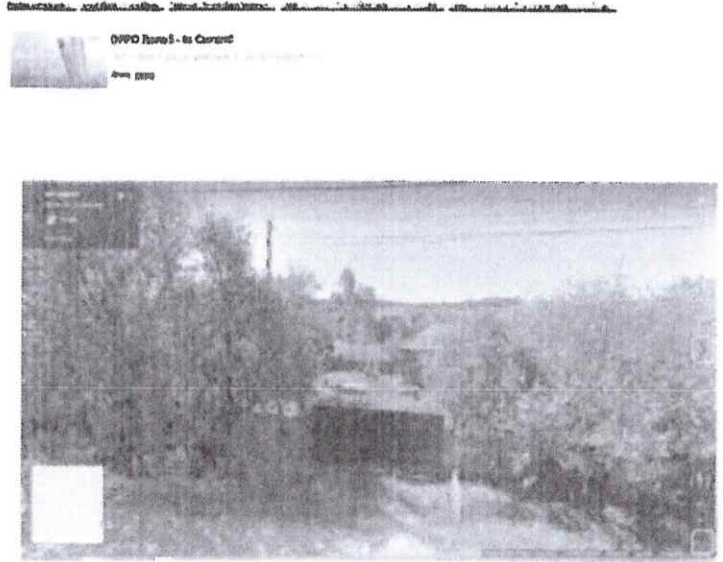
**Termenul de plata**

073 350 0465

073 350 0465

Casa cu anexa si teren de vanzare in Comuna Bolbosi, sat Valea Bolbosi ... <https://www.olx.ro/d/oferta/casa-cu-anexa-si-teren-de-vanzare-in-comun...>

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-cu-anexa-si-teren-de-vanzare-in-comun...  
Construcție și teren de vânzare în comuna Bolbosi sat Valea Bolbosi  
Cămin în sat Valea Bolbosi, comuna Bolbosi, județul Gorj  
Adresa  
Bolbosi



OLX.ro  
CCE  
Acte pe  
072 426 3589  
Trăiește ușor

Casa cu anexa și teren de vânzare în Com. Bolbosi, sat Valea Bolbosi  
9.580 €

Descriere

Casa cu anexa și teren de vânzare în Com. Bolbosi, sat Valea Bolbosi

CCE Acte pe 072 426 3589

Terenuri de vânzare în Târgu Jiu, Gorj -  
www.olx.ro

Găzde imobiliare - Gorj -  
www.olx.ro

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

publi.ro

Contul meu

Tea's profile

Tea's category

Vand teren Turceni de jos

2 EUR negociabil



Dragood pit



Descriere

Vand teren 12 264mp dintr-o zona 5 811mp sunt intrucat al 6 453mp intrucat. Terenul este impozitat cu gard. Pretul este 2 mp, negociabil.

Vezi detalii pe www.publi.ro



Anunturi recomandate



Vand teren Turceni de jos

Vand teren agronomic

Teren agricol

Teren intravilan

2000

10 000 000

22 100

8 700 000

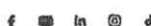
Informații utile

- Ajutor
- Intrebări frecvente
- Livrare gratuită și verificare
- Securitatea tranzacțiilor
- Termeni și condiții
- Politica de utilizare cookie-uri
- Lista categoriilor
- Contact
- Regulament Compañie

Parteneri

- Bestauto.ro - Anunturi auto/moto
- Romimo.ro - Anunturi imobiliare
- Romjob.ro - Anunturi locuri de munca
- Cazare24.ro - Anunturi cu oferte de cazare
- Bestbile.ro - Anunturi moto
- Animalul.ro - Anunturi gratuite animale
- Startap.ro - Tényveses Apróhirdetés

Urmărește-ne pe



Descarcă aplicația



© 2015 Publi.ro - Site de anunturi gratuite

publi.ro

Contul meu



Publicații

Toate prețurile

Toate categoriile



11 rezultate pentru Teren intravilan

## Vând Teren intravilan Stramba-Jiu

9 Gaj, Stramba-Jiu · Vând pe lista

## Descriere

Vând teren intravilan, suprafață 560m pătrate, zona Stramba-Jiu, pe 850 de euro mai multe decât la telefon.

Vezi detaliile pe www.publi.ro

175.000.000.000

8 000 EUR

11.11.2023

07.04.2023

Sună, mă interesează oferta  
cunosc vânzătorii sau este valabilă?

Alegeți numărul de apel

07.04.2023

Fă o ofertă

Preț maxim ca

100.000.000.000

Alegeți numărul de apel

Mihei

07.04.2023, 20:00:00

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe



## Anunțuri recomandate

Vand Casa frumoasa si  
1480 mp teren intravilan

9 Gaj

10.000.000.000

6.660 EUR



Teren constructie casa

9 Gaj

7.000.000.000

7 EUR

Văzare teren intravilan  
/Pati in Diapareni

9 Gaj

22.000.000.000

22.000 EUR

Teren intravilan - Cortier  
Danbava - 95 camion  
Teren

9 Gaj

80.000.000.000

80.000 EUR

## Informații utile

Ajutor

Înnebun frecvente

L. vreau gratuită cu verificarea

Siguranța tranzacțiilor

Termeni și condiții

Politică de utilizare cookie-uri

Lista categoriilor

Contact

Regulamentul Companiei

## Porteneți

Bestauto.ro - Anunțuri auto/moto

Romimo.ro - Anunțuri imobiliare

RemJob.ro - Anunțuri locuri de munca

Cazare24.ro - Anunțuri cu oferte de cazare

Bestbike.ro - Anunțuri moto

Animalutul.ro - Anunțuri gratuite animale

Startopro.hr - Tringyenes Apónánderis

## Urmărește-ne pe



## Descarcă aplicația



© 2023 Publi24.ro - site de anunțuri gratuite

3/31/23 8:38 AM

Teren de vânzare, Vladuteni, Gorj Vladuteni • OLX.ro

[https://www.olx.ro/cont/...]

Contul(ur)=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fofertar... de-vanzare-vladuteni-gorj-10gErgZ.htm%3F&ref= [action]=redirect&ref[0][method]=index

Mesajef/myaccount/answers/]

https://www.olx.ro/cont/.../search/

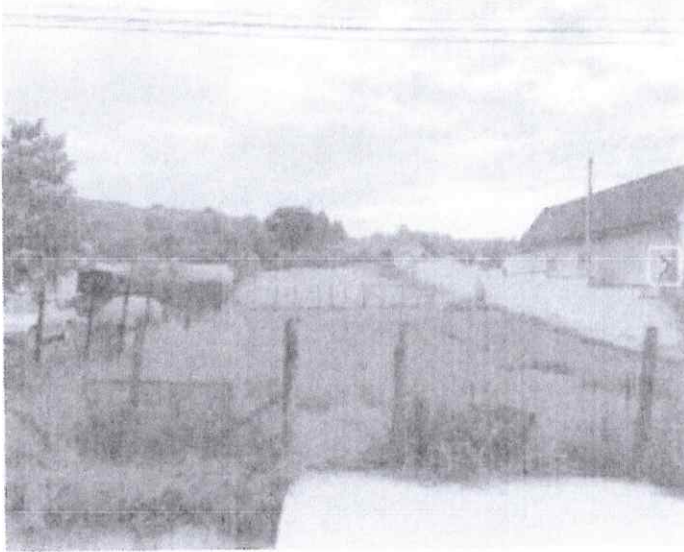
Ca sa caut...

Totul este

Căutare Q

Inapoi https://www.olx.ro/cont/.../search/...

STADI



PROFAT

Felicia

Pe OLX din lunaie 2019

Activ lan la 18:49

/oferta/user/cibi/

074 110 7460

(tel:0741107460)

Trimite mesaj

Mai multe er. ar. i de acestu vânztor. (/oferta/user/cibi/)

LOCALIZARE

Vladuteni, Gorj



DESPRE TITLUL CONSTATAT DE OLX

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Aveți mai multe

Postat 21 martie 2023

Teren de vânzare, Vladuteni, Gorj

20 000 € Preț e negociabil

RECHIZIȚIILE (/PUB/CHIARE/PROMOTE/VANZARE/PAB-10-20-2023-827000-RE-PAGE\_PROMOTE)

REACTUALIZAREA ID-CR-10-20-2023-70-PRODUCT-ID-900110000-RE-PAGE\_PUB

Publicitate

Persoana fizica

Edin vilar / stravilar intravilan

Suprafata utila: 4.633 m²

DESCRIERE

Proprietar, vand teren extraordinar, situat in Com. Biteni, sat Vladuteni, Gorj. Terenul cu o suprafata de 4633 mp [1467 mp intravilan -> 3166 mp extravilan], este situat pe o strada secundara asfaltata, intru 2 proprietati. Pe suprafata terenului se afla constructia o fântâna, iar utilitatile se afla in imediata vecinatate, acesta beneficiind deja de apa curanta de la rețeaua principala. Terenul este pretabil atat pentru constructia de proprietati, cat și pentru agricultura, acesta fiind

PUBLICITATE

PUBLICITATE

https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-vladuteni-gorj-10gErgZ.html?

1/3

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, citat integral sau parțial sau făcut cunoscut unor terțe părți, fără acordul prealabil în scris al S.C. Consulting Company S.R.L.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER

CLAUSIU-ALEXANDRU STOICAN

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL DELEGAT  
VICTORIA RAPUC

## CAIET DE SARCINI

**Pentru concesiunea, prin licitație publică, a terenului - în suprafață de 2.146 mp, proprietate publică a Comunei Negomir, situat în Localitatea Ursoaia, Comuna Negomir, Tarla 21, Parcela 1514, în vederea construirii unui spațiu comercial de aproximativ 400 mp, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.**

Prezentul Caiet de Sarcini stă la baza organizării licitației și a încheierii Contractului de concesiune având ca obiect terenul intravilan, situat în **Comuna Negomir, Sat Ursoaia, Tarla 21, Parcela 1514**, înscris în **Cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir**, la numărul cadastral **38338**, în suprafață de **2.146 mp**.

Amplasamentul oferit spre concesiune, este destinat construirii unui spațiu comercial, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.

Terenul destinat concesiunii aparține domeniului public al Comunei Negomir, Județul Gorj.

Atribuirea în concesiune a terenului se va face prin licitație publică, cu plic închis.

### CAPITOLUL I. - OBIECTUL LICITAȚIEI

1. Se supune licitației publice, cu plic închis, **terenul intravilan** - în suprafață de **2.146 mp** - proprietate publică a **Comunei Negomir**, județul Gorj, situat în **Comuna Negomir, Sat Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514**, având numărul cadastral **38338**, intabulat în **cartea funciară nr. 38338 a localității Negomir**, în vederea construirii unui spațiu comercial de aproximativ 400 mp, având ca destinație alimentație publică în regim supermarket.
2. Pe terenul concesionat, beneficiarul va edifica **obiectivul mai sus specificat**, pe care îl va exploata pe riscul și pe răspunderea sa, în schimbul redevenței.
3. Predarea - primirea terenului destinat construirii se va face, ulterior semnării Contractului de concesiune, în baza unui Proces verbal de predare - primire, cu posibilitatea prelungirii acestui termen de comun acord, cu decalarea corespunzătoare a termenelor din contract.
4. Până la predarea efectivă a terenului, concesionarul va putea demara documentația de urbanism necesară obținerii autorizației de construire pentru investiția asumată prin contractul de concesiune încheiat.
5. Realizarea obiectivului se va face pe cheltuiala concesionarului, în conformitate cu prevederile Autorizației de construire ce se va emite.
6. La rezilierea Contractului, din culpa exclusivă a concesionarului, înainte de finalizarea integrală a investiției, terenul și construcția revin Concedentului - liber de sarcini.
7. Prin culpa exclusivă a concesionarului se înțelege culpa gravă ca: modificarea proiectului sau a funcțiunii fără avizul autorității competente, nerespectarea amplasamentului sau a suprafeței concesionate, ș.a.m.d.

8. Dreptul de concesiune se va nota în evidențele de Carte Funciară de către beneficiarul contractului de concesiune, în termen de maxim 60 de zile de la încheierea contractului.
9. În derularea contractului de concesiune sunt definite următoarele categorii de bunuri:
  - a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.  
Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.
  - b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

## **CAPITOLUL II. - DURATA CONCESIONĂRII**

1. Durata concesionării terenului, va începe cu data intrării în vigoare a Contractului de concesiune și va fi de **49 de ani**.
2. Contractul de concesiune va fi încheiat și semnat în termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data adjudecării licitației.

## **CAPITOLUL III. - ELEMENTE DE PREȚ**

1. Prețul de pornire al licitației publice, cu plic închis, stabilit pentru concesiunea terenului prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Negomir este de **1691 lei/an**.
2. Prețul adjudecat, prin licitație, va fi indexat de drept, anual, începând din al doilea an calendaristic, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Negomir, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.
3. Baza de calcul a indexării este luna decembrie a anului în care se stabilește redevența.
4. **Plata redevenței** se va face în tranșe egale, trimestrial, **începând cu data predării amplasamentului** (data procesului verbal), având ca termen de plată data de - 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs.
5. **Pentru neplata la termen a redevenței și a indexării, se datorează majorări de întârziere** calculate în cuantumul stabilit pentru creanțele fiscale.
6. **Neplata redevenței aferente a 2 (două) trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesionare.**
7. Pentru construcție se va acorda o despăgubire calculată prin înmulțirea gradului (procent) de realizarea a acesteia la momentul rezilierii cu suma reprezentând 50% din valoarea din autorizația de construcție a investiției sau valoarea de impozitare, după caz.
8. **La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii garanției pentru neplata redevenței** la Contract, egală cu 50%, din redevența datorată pentru 1 (un) an de zile.

#### **CAPITOLUL IV. - CARACTERISTICILE ȘI TERMENELE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI**

1. **Investiția** se va în conformitate cu prevederile Autorizației de construire ce se va emite în acest sens.
2. **Termenul de obținere** a Autorizației de construire este de **cel mult 1 (un) an**, de la data predării terenului, liber de sarcini, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului.
3. **Lucrările vor fi demarate** în cel mult **60 zile** de la emiterea Autorizației de construire.
4. **Termenul de finalizare** a investiției este de **1 (un) an** de la data emiterii Autorizației de construire.
5. Concesionarul are obligația de a obține pe cheltuială proprie, toate avizele și acordurile necesare realizării investiției, respectiv racordării la utilități a viitoarei construcții.

#### **CAPITOLUL V. - DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Drepturile concesionarului:**

1. Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
4. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.  
În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.  
Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

##### **Drepturile Concedentului:**

1. Concedentul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.
2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație rămâne la dispoziția concedentului, care se completează până la nivelul garanției de bună execuție a contractului.
3. În baza solicitării scrise, Concedentul va elibera garanția de participare la licitație ofertanților care necâștigători.
4. Concedentul are dreptul, dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci)

zile calendaristice de la data adjudecării licitației, să anuleze atribuirea contractului de concesiune și să reia procedura de licitație.

5. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor stabilite și asumate de concesionar.
6. Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu o justă și prealabilă despăgubire.
7. Concedentul are dreptul să rezilieze, în mod unilateral, Contractul de concesiune - în cazul în care concesionarul nu respectă prevederile Autorizației de construire. Dacă nerespectarea a dus la o situație care este încă remediabilă, se acordă un termen de remediere, după care, în caz de nesoluționare a problemei, se trece la rezilierea contractului.

## CAPITOLUL VI. - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Obligațiile concesionarului:

1. Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
2. Să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.
3. Să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației.
4. Să semneze procesul verbal de predare - primire a terenului.
5. Să folosească terenul concesionat numai pentru scopul declarat.
6. Să obțină Autorizația de construire **în maxim 12 (douăsprezece) luni** de la data preluării terenului, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de concesiune.
7. În termen de maxim **60 zile**, de la data emiterii Autorizației de construire, concesionarul are obligația începerii lucrărilor de construire, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului și predarea terenului, liber de sarcini.
8. Neînceperea investiției în termenul stabilit duce la pierderea garanției de bună execuție și la rezilierea unilaterală a Contractului.
9. **Să nu subconcesioneze, subînchirieze, terenul ce face obiectul concesiunii.**
10. **Să nu schimbe destinația bunului.**
11. Să constituie, la semnarea Contractului de concesiune, garanția pentru neplata redevenței, în cuantum de 50% din redevența anuală.
12. Să notifice, în scris, Concedentul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării investiției.
13. Să nu înstrăineze, ipotecheze sau să greveze cu sarcini, total sau parțial, construcția edificată pe terenul concesionat, fără acordul prealabil al Concedentului terenului.
14. Să realizeze investiția cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.
15. Să plătească, pe toată durata concesionării, redevența, impozitele și taxele datorate bugetului local.
16. La finalizarea investiției, să facă demersurile necesare intabulării investiției în Cartea Funciară.
17. La încetarea contractului, concesionarul este obligat să restituie pe baza de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
18. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

### **Obligațiile Concedentului:**

1. Să întocmească și să semneze Contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului.
2. Să pună la dispoziția concesionarului terenul, pe bază de Proces verbal de primire - predare ulterior semnării Contractului de concesiune sau la o dată stabilită de comun acord.
3. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de concesiune.
4. Să restituie garanția de participare la licitație ofertanților declarați respinși, în maxim 10 (zece) zile lucrătoare de la înregistrarea solicitării scrise.
5. Pentru perioada în care suma reținută cu titlu de garanție se află la dispoziția Concedentului nu se calculează dobânzi, suma se încasează în lei și se va elibera aceeași sumă în lei.

## **CAPITOLUL VII. - MODIFICAREA , ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiționale, cu acordul părților.

**Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:**

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege.
2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.
3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar.
5. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea Contractului sau de la data comunicată prin Notificare.

Pentru ocuparea terenului după această dată Concedentul va calcula despăgubiri.

**Denunțarea unilaterală a Contractului** poate fi făcută de către oricare dintre părți.

**Contractul se reziliază, de plin drept, de către Concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care acesta se găsește în vreuna din următoarele situații:**

1. A schimbat destinația bunului concesionat.
2. A subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul concesionat.
3. A cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice.
4. Nu a respectat Autorizația de construire emisă.
5. Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv.
6. În cazul nerespectării altor obligații stabilite prin contract.
7. Nu a constituit/ actualizat garanția pentru neplata redevenței la Contract.
8. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În aceste situații terenul concesionat revine, liber de sarcini, Concedentului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului) iar construcția, în stadiul fizic existent se preia în schimbul despăgubirii stabilite la pct. 3.7.

## **CAPITOLUL VIII. - RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

Concesionarul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata Contractului.

## **CAPITOLUL IX. - SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă.

În cazul în care acest lucru nu este posibil, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ

## **CAPITOLUL X. - DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, concesionarul pierde garanția de participare la licitație, iar Concedentul va reorganiza procedura de licitație în vederea concesionării terenului.

**Garanția de participare sau bună execuție, după caz, se pierde în următoarele situații:**

1. La neprezentarea ofertantului declarat câștigător, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice, de la data adjudecării licitației în vederea semnării Contractului de concesiune.
2. Rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune ca urmare a nerespectării obligațiilor și termenelor prevăzute în Contract privitor la realizarea investiției asumate.
3. Denunțare unilaterală de către concesionar înainte de finalizarea investiției.

Garanția de participare la licitație a ofertanților necâștigători, se va elibera în baza solicitării scrise, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

Ofertantul care adjudecă licitația publică și refuză semnarea Contractului, în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data adjudecării licitației, nu va putea participa la o altă licitație viitoare organizată pentru același teren.

Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul Caiet de sarcini, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație, de ofertantul declarat câștigător.

**Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea investițiilor revin în sarcina concesionarului.**

**Lucrările privind racordarea construcției la rețelele tehnico - edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe concesionar.**

Anunțul privind licitația se publică în mass - media iar Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se postează pe site-ul Primăriei Negomir.

Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, originalul chitanței de plată a taxei și a garanției de participare la licitație.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, respectiv achitarea taxei și a garanției de participare la licitație.

**Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:**

1. Au debite restante față de bugetul local sau DGFP.
2. Se află sub incidența Legii nr. 85 / 2014.
3. Au activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice.
4. Au deținut Contracte de concesiune cu Comuna Negomir, care au fost reziliate de către concedent, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale.

Ofertantul care depune oferta financiară (redevența) cea mai mare, va adjudeca licitația.

Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de 10 (zece) zile lucrătoare garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

## FIȘA DE DATE INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

### Obiectul licitației:

Obiectul procedurii de concesionare îl constituie **terenul intravilan** în suprafață de 2.146 mp, situat în Comuna Negomir, Sat Ursoaia, județul Gorj, Tarla 21, Parcela 1514, având numărul cadastral 38338, intabulat în cartea funciară nr. 38338 a Comunei Negomir, teren care va fi supus valorificării prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare.

Suprafața de teren intravilan de **2.146 mp** poate face obiectul unui singur contract de concesiune pentru realizarea unei investiții.

Amplasamentul care face obiectul procedurii de concesionare este delimitat în **Planul de amplasament datat 21.10.2021**, respectiv **Extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat în urma cererii cu nr. 65902/08.05.2023**.

### Forma licitației:

Ca modalitate de valorificare a terenului, s-a aprobat concesionarea prin procedură de licitație publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

### Calendarul licitației:

Lansarea anunțului publicitar în data de \_\_\_\_\_.

Caietele de sarcini se pot procura începând cu data de \_\_\_\_\_.

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de \_\_\_\_\_

ora \_\_\_\_\_, la Registratura Primăriei Comunei Negomir.

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc în data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_.

Comunicarea rezultatului licitației până la data de \_\_\_\_\_.

Încheierea contractului de concesiune începând cu data de \_\_\_\_\_

până la \_\_\_\_\_ inclusiv.

### Condiții de participare:

Pot depune oferte persoane fizice/juridice române sau străine sau asocieri de persoane juridice române și/sau străine, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comună, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă legalizată.

Asociații desemnează din rândul lor pe cel care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociație.

### **Prezentarea ofertelor**

1. Ofertele se redactează în limba română.
2. Ofertele pot fi depuse exclusiv pentru întregul teren.
3. Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.
5. Plicul exterior va trebui să conțină:
  - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;
  - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
6. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

### **Ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:**

1. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
2. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

### **Instrucțiuni privind conținutul ofertelor:**

#### **Oferta va cuprinde două secțiuni distincte:**

1. Oferta de capabilitate și eligibilitate.
2. Oferta tehnică și financiară.

În vederea participării la licitație, persoanele interesate vor întocmi și vor depune următoarele acte:

Documente care dovedesc înregistrarea și eligibilitatea ofertantului – SE DEPUN DE CĂTRE TOȚI OFERTANȚII INDIFERENT DE MODUL DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE ( ofertant unic sau asociere).

**Documente de capacitate:**

1. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie de la sediul ofertantului, eliberat cu cel mult 90 de zile înainte de data deschiderii ofertelor în original, copie legalizată sau copie lizibilă cu mențiunea "conform cu originalul".
2. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, prin care ofertantul se angajează să mențină oferta pentru un termen de 60 zile și care constituie o promisiune de a contracta în situația în care acesta va fi declarat câștigător.
3. Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere. (dacă este cazul).
4. Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie. (dacă este cazul).
5. Informații privind ofertantul urmând a se descrie structura organizatorică a ofertantului și a se face referire la capitalul social.
6. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul general consolidat al statului.
7. Certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul local.
8. Dovada achitării garanției de participare la licitație (copie).
9. Dovada achiziționării documentației de licitație (copie).

**ATENȚIE:** Persoanele juridice străine vor prezenta formulare – tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate către stat și/sau către unitatea administrativă de la sediul acestora.

**Observație:** Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor.  
Documentele anterior prezentate sunt obligatorii.

**Oferta tehnică și/sau financiară va cuprinde:****Oferta tehnică :**

Planul de dezvoltare și exploatare a concesiunii, urmând a se face referire la următoarele aspecte:

- ✎ Programul de construcție care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor precum și conceptul privind supervizarea lucrărilor de construcții și montaj.
- ✎ Plan de situație cuprinzând propunerea de utilizare a terenului.

**Oferta financiară:** reprezintă redevența pe care ofertantul se angajează să o plătească anual.

Cuantumul minim al acesteia este de **1691 lei/an**.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile, perioadă în care prețul ofertei este ferm.

**Instrucțiuni privind expedierea ofertelor:**

La expedierea ofertelor se va proceda astfel:

1. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
2. Plicul exterior trebuie să conțină toate documentele care alcătuiesc oferta de capacitate și de eligibilitate precum și dovada cumpărării caietului de sarcini.
3. Pe plicul exterior se va aplica o etichetă cu mențiunea:

”PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI INTRAVILAN CU NUMĂRUL CADASTRAL 38338, INTABULAT ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 38338 A COMUNEI NEGOMIR, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.146 MP”.

Plicul interior va conține oferta tehnică și oferta financiară.

Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia.

**! ATENȚIE**

În situația în care ofertele se primesc cu întârziere față de termenul precizat mai sus, sau sunt expediate la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită, acestea nu mai participă la licitație.

### **Precizări privind garanția de participare la licitație:**

Pentru participarea la licitație ofertanții trebuie să constituie garanția în valoare de \_\_\_\_\_ lei.

Garanția pentru participare poate fi constituită în una din următoarele forme:

- a) depunere în numerar la casieria concedentului.
- b) ordin de plată în contul concedentului, cont nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_.

Garanția de participare va fi restituită de către concedent tuturor ofertanților necâștigători în termen de 10 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa, contractul de concesiune .

### **Componența și modul de lucru a comisiei de evaluare:**

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

### **Comisia de evaluare este compusă din următorii membri :**

1. Președintele comisiei, reprezentant al concedentului.
2. Reprezentanți de specialitate ai concedentului.
3. Reprezentanți ai Consiliului Local.

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

1. Soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică.
2. Soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși.
3. Persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși.
4. Membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

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

#### **Competența comisiei de evaluare:**

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

1. Analizarea și evaluarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior.
2. Întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia.
3. Analizarea și evaluarea ofertelor.
4. Întocmirea raportului de evaluare a ofertelor.
5. Întocmirea proceselor-verbale.
6. Desemnarea ofertei câștigătoare.

#### **Modul de lucru a comisiei de evaluare:**

1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
3. Fiecare dintre membri comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
4. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
5. Comisia de evaluare după deschiderea plicului exterior elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate și întocmește procesul - verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective.
6. După semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți se deschid plicurile interioare ale ofertelor.
7. Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare putând solicita ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
8. Comisia de evaluare alege oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție și întocmește un raport al licitației.

**Precizări privind procedura de evaluare a ofertelor și atribuire a contractului de concesiune:**

1. Membrii comisiei examinează și evaluează ofertele individual.
2. Poate fi exclus dintr-o procedură pentru atribuirea concesiunii terenului, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:
  - a) Este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterioare reglementate prin lege.
  - b) Administratorul societății a făcut obiectul unei condamnări care are autoritate de lucru judecat, pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională.
  - c) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor datorate către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local.
  - d) Furnizarea de informații false în documentele de calificare.
  - e) A comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care concedentul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție.
  - f) Nu îndeplinește criteriile de eligibilitate
3. Determinarea ofertei câștigătoare se va face cu respectarea prevederilor Art. 319 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019.

**Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:**

1. Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în Caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.
2. Oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru concedent.
3. Explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face prin solicitarea prezentării, în scris, a unei noi oferte de preț.

Concedentul are obligația de a transmite comunicarea privind rezultatul licitației în scris, simultan, pe de o parte ofertantului câștigător, în care se precizează faptul că oferta sa este câștigătoare și că este invitat în vederea încheierii contractului, iar pe de altă parte, fiecărui ofertant, în care se precizează fie că oferta a fost respinsă, fie deși a fost admisă, a fost declarată necâștigătoare.

Transmiterea comunicării se va face în cel mult 3 zile de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

**Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.**

**În caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.**

**În cazul organizării unei noi licitații potrivit prevederilor legale în vigoare, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.**

Termenele prevăzute de prezentul Caiet de sarcini se calculează pe zile calendaristice, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește, cu excepțiile expres prevăzute de prezentul Caiet de sarcini.

**Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini, fișa de date a procedurii și anunțul de participare, se consideră însușite de ofertant.**

#### **Informații privind criteriile de selecție:**

În vederea evaluării și comparării ofertelor se stabilește ca și criteriul de selecție oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar.

În cazul în care există oferte de preț egale între ofertantul clasat pe primul loc, departajarea se va face prin solicitarea prezentării, în scris, a unei noi oferte de preț.

#### **Precizări privind modul de soluționare a litigiilor:**

1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă.
2. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.
3. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.
4. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

#### **Precizări privind modul de completare și semnare a contractului:**

1. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.
2. În documentația de licitație concedentul a pus la dispoziția ofertanților un proiect de contract.
3. Contractul de concesiune se va semna între concedent și ofertantul câștigător în termenul de valabilitate a ofertei, dar numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

**DISPOZITII FINALE:**

Anunțul de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina proprie de internet, conform Art. 335, alin. (1) din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

Caietul de sarcini, fișa de date a procedurii și toate documentele necesare licitației se publică în mass-media și se postează pe pagina proprie de internet \licitații.

**DATA LICITAȚIEI :** va fi comunicată prin anunțul de participare la licitație.

**PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI:** \_\_\_\_\_ Lei.

OFERTANTUL  
(denumirea/numele, sediul/adresa, telefon, fax)

---

---

DATE GENERALE  
despre ofertant

1. Denumirea/numele și sediul/adresa
2. Numărul și data înregistrării la Registrul comerțului
3. Codul fiscal
4. Capitalul social
5. Obiectul de activitate
6. Principalele contracte (livrări de bunuri/servicii și, după caz, servicii auxiliare)
7. Service (propriu sau pe bază de contract)

Data completării


---

Ofertantul,

(semnătura autorizată)

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI  
INTRAVILAN CU NUMĂRUL CADASTRAL 38338, INTABULAT ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR.  
38338 A COMUNEI NEGOMIR, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.146 MP.  
A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE  
\_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
CLAUDIU-ALEXANDRU STOICĂ  


CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ȘEDINȚĂ  
VICTORIA PĂPUȘ  


## CONTRACT-CADRU DE CONCESIUNE (model)

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Art.1. UNITATEA ADMINISTRATIVĂ-TERITORIALĂ NEGOMIR**, cu sediul în comuna Negomir, Sat. Ursoaia Nr. 65 Județul Gorj, telefon/fax 0253.285.121, cod fiscal 4898843, reprezentat prin **TUDOR OIȚĂ**, PRIMAR, în calitate de **CONCEDENT**,

și

....., cu sediul în ....., str. ...., nr.,  
telefon ....., fax ....., cod fiscal ....., reprezentat prin  
....., în calitate de **CONCESIONAR**,

în temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a licitației organizate de Concedent la data de ..... și raportul nr..... s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

**Art. 2. (1)** Obiectul prezentului Contract îl reprezintă concesiunea unui teren intravilan, situat în Comuna Negomir, Sat. Ursoaia, Județul Gorj, în suprafață de 2146 mp, aflat în domeniul public al Comunei Negomir, înscris în Cartea Funciară nr. 38338 a Localității Negomir, Număr Cadastral 38338 (denumit în continuare Bunul).

**(2)** Obiectivele Concedentului sunt:

- a) exploatarea în regim de eficacitate a Bunului;
- b) construirea unei clădiri - spațiu administrativ care să deservească unei activități de interes public .

**(3)** În derularea Contractului, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: terenul ce face obiectul concesiunii revin în proprietatea Concedentului libere de orice sarcini;

b. Bunuri proprii - bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, la finalizarea Contractului rămân în proprietatea Concesionarului. La finalizarea Contractului, bunurile proprii pot fi transferate către Concedent, la solicitarea acestuia, în baza unui contract de vânzare- cumpărare.

**(4)** Predarea-primirea Bunului se face pe baza procesului verbal de predare- primire (denumit în continuare Proces-Verbal) încheiat în termen de 15 zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului Contract.

**(5)** Cu începere de la data Procesului-Verbal, Concesionarul va intra în posesia Bunului și va avea drept de folosință exclusivă asupra acestuia pe toată durata prezentului Contract.

**(6)** La intrarea în vigoare a prezentului Contract, Concesionarul efectuează la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj intabularea dreptului de concesiune dobândit de Concesionar prin prezentul Contract, înțelegându-se și convenindu-se ca, Concesionarul să suporte toate costurile legate de aceasta. Pentru orice formalități care sunt necesare la Cartea Funciară, precum și la alte instituții sau autorități publice pentru obținerea de autorizații, avize, acorduri, etc. se convine ca Concesionarul să suporte toate costurile legate de acestea.

### III. TERMENUL

**Art. 3. (1)** Concedentul cedează și Concesionarul preia în concesiune Bunul, prevăzut la art. 2 (1) pentru o perioadă de **49 de ani** (denumită în continuare durata Contractului).

**(2)** Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării acestuia de ambele părți.

### IV. REDEVENȚA

**Art. 4. (1)** Redevența este de de **0,79 lei /m.p, respectiv 1691 lei /an suma totală pe perioada de 49 de ani fiind de 42.280 lei( 8580 euro)**

**(2)** Redevența se datorează începând cu data intrării în vigoare a Contractului, dată de la care începe durata concesiunii.

## **V. PLATA REDEVENȚEI**

**Art. 5.** Redevența se va plăti lunar în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, în lei la cursul BNR din ziua facturării.

- (1) Plățile redevenței se efectuează în contul UAT Negomir nr. RO34TREZ34021A300530XXXX deschis la Trezoreria Rovinari, cod fiscal 4898843.
- (2) Părțile își comunică reciproc orice modificare a numărului de cont sau a celorlalte elemente menționate în documentele bancare pentru efectuarea plăților, în termen de 3 (trei) zile de la data producerii acestora.
- (3) Comisiunile și spezele bancare sunt suportate de Concesionar.

## **VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Art. 6.1. Drepturile Concesionarului:**

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, Bunul proprietate publică ce face obiectul Contractului, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și ale prezentului Contract.

### **Art. 6.2. Drepturile Concedentului:**

- (1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului, cu 2 zile înainte.
- (3) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

## **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7.1. Obligațiile Concesionarului:**

- (1) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică și execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- (2) Concesionarul este obligat să exploateze, în mod direct, în regim de continuitate, eficacitate și permanență Bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona Bunul.
- (4) Concesionarul are obligația de a obține acordul prealabil al Concedentului pentru toate investițiile pe care intenționează să le efectueze asupra Bunului.
- (5) La încetarea Contractului, Concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini constituite după data încheierii prezentului Contract.
- (6) La încetarea Contractului, Concesionarul este obligat să transfere Concedentului, fără plată, pe bază de proces-verbal de predare-primire, toate investițiile efectuate în perioada de concesiune asupra Bunului proprietate publică, excepție făcând bunurile proprii pentru care concedentul poate opta pentru preluare cu plata pretului.
- (7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Bunului proprietate publică a UAT Negomir, respectiv:
  - a) să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător;
  - b) să nu dăuneze ordinii publice și sănătății populației;
  - c) să respecte normele PSI și normele de protecție a muncii specifice activității pe care o desfășoară în executarea Contractului;
- (8) Concesionarul va obține toate avizele, acordurile, autorizațiile necesare exploatării Bunului proprietate publică și realizării obiectivelor Contractului, va definitiva și va autoriza proiectele care necesită autorizare, va demara și finaliza lucrările necesare a fi efectuate, pentru realizarea obiectivelor Contractului.
- (9) Concesionarul va efectua pe cheltuiala sa, fără nicio pretenție de despăgubire din partea Concedentului, toate lucrările necesare pentru realizarea obiectivului Concesiunii, pe toată durata de derulare a Contractului.
- (10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute la art. 5 (1) și art. 5 (2) din Contract.
- (11) Impozitele și taxele locale aferente Bunului proprietate publică sunt în sarcina Concesionarului.
- (12) Concesionarul este obligat să îl despăgubească pe Concedent pentru orice pagubă produsă din culpa sa, în executarea sau în legătură cu executarea Contractului, conform legislației române în vigoare.

- (13) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control autorizate și Concedentului toate evidențele și informațiile solicitate de aceștia, referitoare la activitățile desfășurate în executarea Contractului, în conformitate cu legislația în vigoare.
- (14) Concesionarul este obligat să continue exploatarea Bunului proprietate publică în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6.2.(3) din Contract, fără a putea solicita încetarea acestuia.
- (15) Prin semnarea Contractului, Concesionarul confirmă că a luat act de termenii și condițiile impuse de Concedent prin caietul de sarcini și prin documentația de atribuire, pe care le acceptă integral.
- (16) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- (17) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

#### Art. 7. 2. Obligațiile Concedentului:

- (1) Concedentul este obligat ca în termen de 15 de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a Contractului să pună la dispoziția Concesionarului Bunul, în conformitate cu prevederile art. 2.1 și 2.4 din Contract.
- (2) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contract.
- (3) Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.
- (4) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- (5) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- (6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

### **VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 8. (1)** În cazul în care Concesionarul nu plătește redevența în termenele prevăzute la art. 5 alin. (1) și (2) din Contract, Concedentul va aplica o penalizare de 1% din cuantumului sumei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, conform art. 183 alin.1 din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală.

(2) În cazul în care întârzierea la plata redevenței va fi mai mare de 30 de zile calendaristice, Concedentul are dreptul, ca urmare a unei notificări scrise transmise Concesionarului, să încaseze contravaloarea redevenței și a penalităților calculate asupra acesteia din garanția de bună execuție contractuală.

### **IX. GARANȚII**

**Art. 9. (1)** Concesionarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării Contractului să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

- (2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (3) Garanția de bună execuție se poate constitui prin următoarele modalități:
  - a) prin virament în contul UAT Negomir RO34TREZ34021A300530XXXX deschis la Trezoreria Oraș Rovinari
  - b) sub forma unei scrisori de garanție bancară, emisă în condițiile legii de o societate bancară în favoarea Județului Gorj, în care se prevede în mod expres faptul că garanția se execută necondiționat, la prima cerere a Concedentului, pe baza declarației acestuia cu privire la

încălcarea prevederilor contractuale de către Concesionar.

- (4) Garanția de bună execuție va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii.
- (5) Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună execuție contractuală/de a executa garanția de bună execuție contractuală, oricând pe parcursul derulării Contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care Concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.
- (6) Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție contractuală, Concedentul are obligația de a notifica acest fapt Concesionarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost îndeplinite.
- (7) În cazul în care garanția de bună execuție a fost diminuată prin executarea sa de către Concedent, Concesionarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 de zile calendaristice calculate de la data la care Concedentul a notificat diminuarea.
- (8) La încetarea Contractului, Concedentul va restitui garanția de bună execuție în termen de 30 de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de Concesionar Concedentului.
- (9) Garanția de bună execuție contractuală nu se restituie Concesionarului în cazul în care Contractul a încetat înainte de termen în condițiile art. 10 (1) lit. c.

## **X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art. 10. (1)** Prezentul Contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
  - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
  - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
  - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
  - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
  - f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
  - g) în situația în care concesionarul nu respectă condițiile impuse de Certificatului de urbanism emis de Primăria Negomir nr. 7/8.05.2023 precum și normele prevăzute de legislația specifică în materia construcțiilor.
  - h) în situația în care concesionarul nu respectă clauzele esențiale definite ca atare de către părțile din contract, care includ obligatoriu clauzele privind plata redevențelor și protecția mediului;
  - i) în situația în care concesionarul nu respectă clauzele esențiale definite ca atare de către părțile din contract, care includ obligatoriu clauzele privind plata redevențelor și protecția mediului.
  - j) prin acordul scris al părților.
- (2) În condițiile art. 10 alin. (1) lit. c) și d) din Contract, Concedentul sau Concesionarul au dreptul de a rezilia unilateral Contractul înainte de expirarea duratei acestuia și de a obține despăgubiri corespunzătoare, cu condiția notificării în scris a celeilalte părți, cu 30 de zile calendaristice înainte și cu condiția ca partea în culpă să nu fi remediat în această perioadă încălcarea condițiilor și termenilor Contractului.
  - (3) În cazul în care Concesionarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut de art. 9 alin. (1) din Contract, precum și în cazul în care Concesionarul nu reîntregește garanția de bună execuție în termenul prevăzut de art. 9 alin.(7) din Contract, acesta se află de drept în întârziere, Concedentul putând notifica rezilierea unilaterală a Contractului fără punerea în întârziere a Concesionarului.
  - (4) La încetarea din orice cauză a Contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de Concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
    - a) bunurile de retur: terenul ce face obiectul concesiunii precum și construcția - sediu administrativ edificată de concesionar revin în proprietatea Concedentului libere de orice sarcini;
      - b. bunuri proprii - bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către

acesta pe durata concesiunii, altele decat imobilul – cladire ce va fi edificat și care la finalizarea Contractului rămân în proprietatea Concesionarului. La finalizarea Contractului, bunurile proprii pot fi transferate către Concedent, la solicitarea acestuia, în baza unui contract de vânzare-cumpărare.

- (5) La încetarea Contractului din orice cauză, Concesionarul este obligat să predea Concedentului toată documentația tehnică referitoare la obiectul concesiunii, precum și orice alte acte sau documente în legătură cu exploatarea obiectului concesiunii.

(7) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit.e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

## **XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR**

**Art. 11. (1)** Pe toată durata Contractului, Concesionarul va implementa condiționările care se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile competente, condiționări care fac referire și/sau prin care se stabilește protecția calității factorilor de mediu.

- (2) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Concesionarului, începând de la preluarea Bunului, până la încetarea Contractului, incluzând refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere.
- (3) În cursul lucrărilor și după terminarea acestora, Concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel terenul adiacent celui concesionat.
- (4) Concesionarul va respecta condițiile impuse de avizele de mediu și toate condițiile de mediu impuse de legislația internă și comunitară în domeniu.

## **XII. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT Art. 12.**

- (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă, constata de o autoritate competentă potrivit legislației în vigoare.
- (2) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.
- (3) Cazul de forță majoră și cazul fortuit includ dar nu se limitează la războaie, cutremure, incendii, furtuni, inundații sau alte asemenea calamități naturale, rebeliuni, tulburări civile, sancțiuni economice impuse de Guvernul României, de un guvern străin sau de instituții internaționale, care direct sau indirect vor pune părțile în situația de a nu mai putea opera sau beneficia de acest contract.
- (4) Partea care invocă forța majoră sau cazul fortuit trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 5 zile calendaristice de la data apariției cazului de forță majoră sau cazului fortuit și să transmită în scris dovezile aferente, certificate de autoritățile competente. De asemenea, partea care invocă cazul de forță majoră sau cazul fortuit este obligată să comunice imediat celeilalte părți, în scris, încetarea acestuia.
- (5) În cazul în care notificarea nu este asigurată în mod corespunzător și la timp de către partea care invocă forța majoră sau cazul fortuit, în conformitate cu condițiile și termenul menționat în contract, partea respectivă va suporta toate daunele cauzate celeilalte părți datorate omisiunii de a notifica.
- (6) În situația în care cazul de forță majoră sau cazul fortuit și/sau efectele sale necesită suspendarea executării prezentului contract pentru o perioadă ce depășește 6 luni, părțile se vor întâlni în termen de maxim 15 zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni fie asupra modului în care urmează să fie executat acest contract, fie asupra rezilierii sale.

### **XIII. LITIGII**

**Art. 13. (1)** Orice neînțelegere, pretenție sau litigiu dintre părți ce decurge din sau în legătură cu executarea și interpretarea prezentului Contract și care nu poate fi soluționată în mod amiabil în maxim 10 zile calendaristice de la data apariției va fi soluționată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**(2)** Legea aplicabilă Contractului este legea română.

### **XIV. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 14. (1)** Toate notificările și alte comunicări prevăzute în prezentul Contract trimise unei părți vor fi efectuate în scris, în limba română, și se consideră transmise în mod corespunzător dacă sunt predate:

- a)** personal sau prin curier (la data predării pe baza unei confirmări scrise de primire);
  - b)** prin fax (la data confirmării de primire);
  - c)** prin scrisoare recomandată (la data primei avizări a destinatarului de către serviciul poștal).
- (2)** Concedent: Notificările și celelalte comunicări trimise Concedentului vor fi adresate la următoarea adresă: Primăria Comunei Negomir, județul Gorj
- (3)** Concesionar: Notificările și celelalte comunicări trimise Concesionarului vor fi adresate la următoarea adresă: .....
- (4)** Părțile își vor comunica reciproc orice modificare intervenită cu privire la adresele menționate mai sus în termen de 3 (trei) zile calendaristice de la data producerii acestora.

Prezentul Contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare originale câte 2 (două) exemplare pentru fiecare parte.

**Concedent,**

.....

**Concesionar,**

.....

## PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

(anexa la contractul de concesiune nr. ....../..... )

Încheiat astăzi , între:

**Art. 1. UNITATEA ADMINISTRATIVĂ-TERITORIALĂ NEGOMIR, cu sediul în comuna Negomir, Sat. Ursoaia Nr. 65 Județul Gorj, telefon/fax 0253.285.121, cod fiscal 4898843, reprezentat prin TUDOR OIȚĂ, PRIMAR, în calitate de predător,**

și

....., cu sediul în ....., str. ...., nr.,  
telefon ....., fax ....., cod fiscal ....., reprezentat prin  
....., în calitate de **primitor,**

cu ocazia predării-primirii terenului intravilan, situat în Comuna Negomir, sat Ursoaia , Județul Gorj , a unei suprafețe de teren în suprafață de 2146 mp, destinație pășune înscrisă în C.F. nr. 38338 Negomir, număr cadastral 38338, situată în comuna Negomir, sat Ursoaia, județul Gorj pentru construirea unui spațiu comercial de aproximativ 400 m.p. având ca destinație alimentație publică în regim supermarket

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 4 exemplare originale câte 2 (două) exemplare pentru fiecare parte.

**PREDĂTOR,**

.....

**PRIMITOR,**

.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL

STOICAN CLAUDIU-ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL DELEGAT  
VICTORIA PAPUC