

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
COMUNA TELEȘTI
-CONSILIUL LOCAL-**

HOTARAREA NR. 26

**privind aprobarea concesiunii imobilului teren în suprafață totală de de
58 144 mp, înscris în CF nr. 36381 Telești**

Consiliul Local Telești, Județul Gorj,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare primarul comunei Telești.
- Raportul de specialitate al Compartimentului agricol, cadastru, topografie, juridic, urbanism și amenajarea teritoriului, mediu.;
- Raportul de specialitate al Compartimentului buget și contabilitate publică
- Raportul de avizare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget – finanțe, administrarea domeniului privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț
- Raportul de avizare al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor.
- Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Bâldea Doru, înregistrat sub nr.3466/ 05.06.2025 ;
- CF nr. 36381 Telești,
- Ținând cont de prevederile:
- art.129 alin.(2) lit. c coroborat cu prevederile alin.(6) lit.b), art.302-330, art.362 alin.(3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 pct. 39 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- cererile cu nr. 2993/15.05.2025 și 3131/22.05.2025

**În temeiul dispozițiilor art. 169 alin. (1) litera „a”, din O.U.G. nr. 57/2019
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,**

Consiliul Local Telești

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Aprobă concesiunea, prin licitație publică, a imobilului - teren extravilan aflat în proprietatea privată a comunei Telești, situat în satul Șomănești, comuna Telești, în suprafață totală de 58 144 mp, înscris în CF nr. 36381 Telești.

Art.2. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, potrivit prevederilor din Contractul- cadru de concesiune.

Art.3. Aprobă Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Bâldea Doru conform anexei 1- parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4. Aprobă prețul de pornire al licitației în cuantum 0.10 euro/mp/an.

Art.5. Se aprobă Studiul de oportunitate conform anexei nr. 2 - parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.6. Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei nr. 3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă Contractul - cadru de concesiune conform anexei nr. 4 - parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.8. Se aprobă documentația de atribuire conform anexei nr.5-parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Se împuternicește domnul Bâldea Romulus- Primarul comunei Telești a semna în numele unității administrativ- teritoriale – Comuna Telești, Contractul de concesiune ce se va încheia.

Art.10. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor pentru concesiunea imobilului teren în suprafață totală de 58 144 mp, înscris în CF nr. 36381 Telești, proprietatea privată a comunei Telești în următoarea componență:

- Președinte:** – Popescu Geo - Gabriel ;
Membrii : – Schinteie Anca – Loredana;
- Predescu Iliuță ;
- Grecu Nicu – Valentin ;
- Ungureanu Ion;

Art.11. Activitatea de secretariat a comisiei de evaluare se va asigura de către domnul Bianchi Nicolae - Iulian .

Art.12 Primarul comunei prin compartimentele de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 13: Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija Secretarului Comunei Telești, în termen legal, Instituției Prefectului Județului Gorj (în vederea exercitării controlului de legalitate), Primarului Comunei Telești (în vederea ducerii la îndeplinire și se va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și pe site-ul instituției.

Adoptată în ședință ordinară a Consiliului Local Telești din data de 13.06.2025 cu 10 voturi pentru, — voturi contra, din totalul de 11 consilieri in funcție .

Președinte de ședință



Contrasemnează

Secretarul general

Jr. Sîrbu Constantin - Marinell



Catre:

Comuna Telesti, in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus in garantie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

Cu stima,

Baldea Doru – evaluator autorizat ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Proprietate imobiliara - teren, S= 58.144 mp, extravilan, pasune

Adresa: Sat Somanesti, comuna Telesti, nr. cadastral 36381, Judetul Gorj

Proprietar: Comuna Telesti

Solicitant: Comuna Telesti

Destinatar: Comuna Telesti

Numar inregistrare Raport: 30.05.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

SINTEZA

Autor lucrare Evaluator autorizat	Baldea Doru Membru titular, specializari EPI, EI, EBM Legitimatie si parafa: 10465 / reactualizat 2025 Tel: 0721.257.671; E_mail: doru.baldea@yahoo.com 10.000 EUR / 51292/12.12.2024, valabila 31.12.2025 Persoana juridica: Comuna Telesti
Asigurare profesionala Solicitantul creditului	
Identificare client	CIF 4448423
Sediu client	Comuna Telesti, sat Telesti, jud. Gorj
Utilizator desemnat	Comuna Telesti
Proprietatea evaluata	Teren extravilan cu suprafata de 58.144 mp, - deschidere 104 m - tip acces: drum judetean DJ 674C - neimprejmuit
Identificare	Nr. Carte Funciara: 36381 localitatea Telesti; nr cadastral: 36381
Utilitati existente	Fara utilitati
Proprietar	Comuna Telesti
Adresa proprietatii	Sat Somanesti, comuna Telesti, nr. cadastral 36381, jud. Gorj
Cartier	Zona periferica
Cod postal	217492
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	29.05.2025; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Baldea Doru, in prezenta reprezentantului proprietarului
Data evaluarii	29.05.2025
Data finalizare raport	30.05.2025
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata in vederea concesiunii.
Curs Valutar	5,0553 lei/€
Tipul valorii	Valoarea de piata

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Date privind impozitele si taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Baldea Doru, membru titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 10465.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client Persoana juridica: Comuna Telesti, CIF 4448423,

Sediul: Comuna Telesti, sat Telesti, jud. Gorj;

Utilizator desemnat: Comuna Telesti

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata in vederea concesiunii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul extravilan, cu suprafata totala de 58.144 mp, atat conform actelor de proprietate, cat si conform masuratorilor cadastrale. Deschidere 104 m. Terenul este plan, neingradit. Accesul la teren se va face din drumul judetean DJ 674C.

Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare. Proprietatea a fost localizata pe baza coordonatelor si vizualizata prin aplicatia specializata ANCP, pozitionarea fiind confirmata ulterior de inspectia in teren.

Adresa: Sat Somanesti, comuna Telesti, nr. cadastral 36381, jud. Gorj

Cod postal: 217492

Identificare cadastrala: nr cadastral: 36381

Carte Funciara: Carte Funciara: 36381 localitatea Telesti

Proprietar: COMUNA TELESTI; dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 29.05.2025. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Baldea Doru.

Data evaluarii: 29.05.2025

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 30.05.2025

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul bunului analizat, impreuna cu informatiile culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii

Declararea valorii Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata

Valoarea de piata **5.800 EUR, echivalentul a 29.000 LEI, (0,1 Eur/mp)**

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

Baldea Doru

*Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465, valabila 2025*



rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- orice lotizare ulterioară a terenului analizat nu implică alocarea proporțională a valorii conferite prin prezenta lucrare; acestea compun obiectul unei noi analize.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare in vederea concesiunii

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;

anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

realizate pe terenuri similare, sau in zone similare, au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii, optional, pentru unele abordari;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din documente si informatiile furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca terenul se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structuri

- nu s-a realizat o analiza structurala a eventualelor constructii sau retele subterane, acestea daca exista, fiind considerate in starea tehnica precizata din acte ce le atesta, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al vreunei amenajari acoperite.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi

Proprietatea are acces direct la DJ 674C, artera de circulatie asfaltata, cu o banda de circulatie pe fiecare sens.

Limitele terenului sunt:

- N – Raul Tismana
- E – Raul Tismana
- S – Dj 674C si dig rau Tismana
- V – proprietati particulare

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Telesti, impozitele pe terenuri si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Evolutia valorilor imobiliare: preturile terenurilor în zona sunt în crestere, existand un comportament prudent din partea potentialilor cumparatori, dar și din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara. Piata terenurilor agricole este diferita complet de cea a terenurilor cu alte destinatii: rezidentiala sau comerciala, întrucat veniturile generate de terenurile agricole sunt diferite de la an la an de cele generate de proiectele rezidentiale sau de terenurile cu destinatie comerciala.

De la inceputul anului 2012 cererea de proprietati similare este în crestere, in timp ce oferta este in scadere. Avand în vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv.

Piata terenurilor agricole din jud. Gorj cuprinde terenuri cu preturi între 3000-5000 EUR/Ha.

Preturile mai cresc in functie de distanta fata de drumurile principale si localitatea aferenta, posibilități de irigare.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- HCL nr. 51 din 03.01.2017 ;
- extras CF pentru cartea funciara nr. 36381.
- documentatie cadastrala avizata de OCPI Gorj

Conform Extraselor CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral lui Comuna Telesti.

Sarcini inscrite: proprietatea este libera de sarcini.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona extravilana.
- Unitati comerciale: la distanta medie – peste. 1000m;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: 1000m: Scoala generala,
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie – dispensar
- Sedii de banci: nu sunt;
- Muzee: nu sunt
- Institutii de cult: La distanta medie
- Parcuri: spatii verzi – nu sunt
- Lacuri: - nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: inexistentă
- Retea urbana de apa: inexistentă
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă,
- Retea urbana de canalizare: inexistentă;
- Retea urbana de telefonie: existentă

Artere de circulatie:

- Auto: DJ 674C. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens. Accesul la teren se realizeaza pe o cale de acces perpendiculara pe Dj 674C.
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz – nu
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto moderat
- Trafic pietonal redus

3. Descriere amplasament

Amplasamentul proprietatii imobiliare este in zona periferica a localitatii Somanesti cu acces direct la DJ 674C.

Zona moderat circulata de autoturisme si pietonal. Localitatea Telesti fiind mica, este improprie zonarea ei in zone de interes imobiliar.

Cca 20 km distanta de municipiul Tg-Jiu, resedinta de judet si cca. 4 km de centrul comunei Telesti.

4. Descrierea terenului

Proprietatea imobiliara consta intr-un teren in suprafata totala de 58.144 mp situat in Jud. Gorj, comuna Telesti, sat Somanesti. Terenul are suprafata de 58.144 mp.

Terenul are deschidere de 104 m.

Forma terenului este neregulata - Dimensiuni: cca 300 ml x 200 ml.

Topografia: terenul este plat

Destinatia terenului: pasune.

Vecinatatile imediate sunt constituite din terenuri arabile si pasuni.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile formulate mai sus, ale analizei de piata si ale analizei vandabilitatii si atractivitatii.

Pentru proprietatea evaluata nu exista utilizari alternative care sa respecte criteriile celei mai bune utilizari.

IV. EVALUARE

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinata va fi valoarea de piata. Aceasta se estimeaza 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. Avand in vedere tipul de teren subiect, scopul evaluarii, termenii de referința ai evaluarii, calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, abordarea cea mai adecvata pentru proprietatea subiect este comparatia directa.

Terenul analizat este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluare s-au identificat in piata terenuri avand destinatie similara, aflate in zone similare sau echivalente din punct de vedere al caracteristicilor si al interesului pentru tranzactionare. Informatiile extrase din cercetarea locala si zonala, sunt analizate, comparate si ajustate în functie de asemanari si deosebiri si sunt atasate in anexe raportului.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata.

Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

TEHNICI ALTERNATIVE DE EVALUARE A TERENULUI

Pentru amplasamentul analizat s-a utilizat metoda comparatiei directe. Evaluatorul considera neadecvate alte tehnici de evaluare in cazul amplasamentului studiat, datorita in principal localizarii, CMBU, precum si datorita informatiilor de piata disponibile. Nu s-a utilizat metoda extractiei, aceasta fiind adecvata in cazul existentei unor tranzactii si/sau oferte de amplasamente dezvoltate in zona; deasemenea tehnicile extractiei si alocarii/proportiei sunt mai adecvate in cazul analizei loturilor omogene pentru constructii rezidentiale de tip casa/vila. Nu a fost utilizata tehnica reziduala, valoarea indicata in respectiva analiza putand fi considerata mai degraba un rezultat al testarii productivitatii utilizarilor alternative, decat o metoda propriu-zisa de evaluare, deoarece exista un numar mare de variabile supuse rationamentului, expertizei si disponibilitatii informatiilor. De altfel, in cazul proprietatilor imobiliare de tip rezidential si a terenurilor, cele mai concludente estimari ale valorilor sunt obtinute prin abordarea pe baza de venit si prin comparatii, intrucat utilizeaza informatii concrete, de pe piata. In plus si recomandarile ANEVAR precizeaza folosirea acestor metode, accentul fiind pus pe abordarea prin comparatii. Toate celelalte abordari sunt folosite in cazurile in care pentru abordarea prin comparatii nu se gasesc suficiente informatii.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata *comparatia directa*. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, preturile unitare ale proprietatilor comparabile sunt ajustate, utilizandu-se tehnici calitative sau cantitative, exprimate valoric sau procentual. Se sorteaza din informatiile disponibile, comparabile cu acelasi c.m.b.u. iar in cadrul tehnicilor, estimarile pot fi fie prin analiza datelor secundare, prin analiza pe perechi de date, analize statistice, in cadrul tehnicilor cantitative, fie in cadrul celor calitative, prin analiza comparatiilor relative, sau a tendintelor, sau a clasamentului, sau alte.

Indiferent de abordare. ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Pentru proprietatea subiect abordarea este prezentata detaliat in anexe. Valoarea rezultata in analiza este:

II. ANALIZA DE PIATA

analiza preliminara a economiei: Comuna Telesti este un centru rural putin dezvoltat, cu economie conturata in special pe, zootehnie si cultivarea terenurilor. Populatie de varsta medie, grad mic de ocupare, rata de somaj de nivel mediu pe tara; trendul de afaceri este acceptabil si trend imobiliar deasemenea bun, insa preponderent pe parte de terenuri construite si cel mai frecvent avand utilizari rezidentiale; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei orasului. Exista in derulare putine proiecte imobiliare noi.

In prezent, piata imobiliara specifica este putin active, intrucat in zona nu exista suprafete mari de teren, care sa permita o exploatare eficienta, iar pe de alta parte, terenul din zona nu este foarte productiv.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor extravilane, categoria pasune, similare celui analizat, precum si a terenurilor libere situate in zona median periferica din localitate, ca si proprietatea subiect raport, este atat locala, cat si regionala. Analizând piata prin prisma profilului cumpărătorului, putem face o segmentare a acesteia în subpiața terenurilor parcelabile și construibile (loturi medii) și subpiața terenurilor (loturi mici). In cazul terenului analizat, aria de piata se definește ca piață a terenurilor mici, exploatabile, amplasate în zonele nedezvoltate.

cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor arabile din zona apropiata de zona median-periferica a comunei Telesti. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în acelasi areal.

analiza cererii: majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata locala au drept subiect terenuri de dimensiuni medii, sau mici.

O analiza previzionala a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltarii imediate si nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arata că cererea pentru loturile mici, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii si mari este o cerere ceva mai restransa..

In ceea ce priveste piata specifica terenului evaluat, in zona analizata, nivelul de accept, conform informatiilor culese din surse publice, este in general intre 1-1,5 lei /mp, dar difera in functie de localizarea terenului constatandu-se preturi mai reduse, in intervalul. Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate: teren pasune, sau liber curti-construcții;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicata;
- localizare: in cartier amenajat, ocupat, profil mixt;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate: rezidentiale si servicii/productoe de dimensiuni medii;

Exista in zona si preturi in afara intervalului mentionat mai sus, adica preturi peste pragul superior, insa tranzactiile sunt rare pentru acest tip de proprietati, in majoritate din cele in zone comerciale, iar perioada de expunere la vanzare si marja de negociere sunt mari. Se anticipeaza ca preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

analiza ofertei competitive:

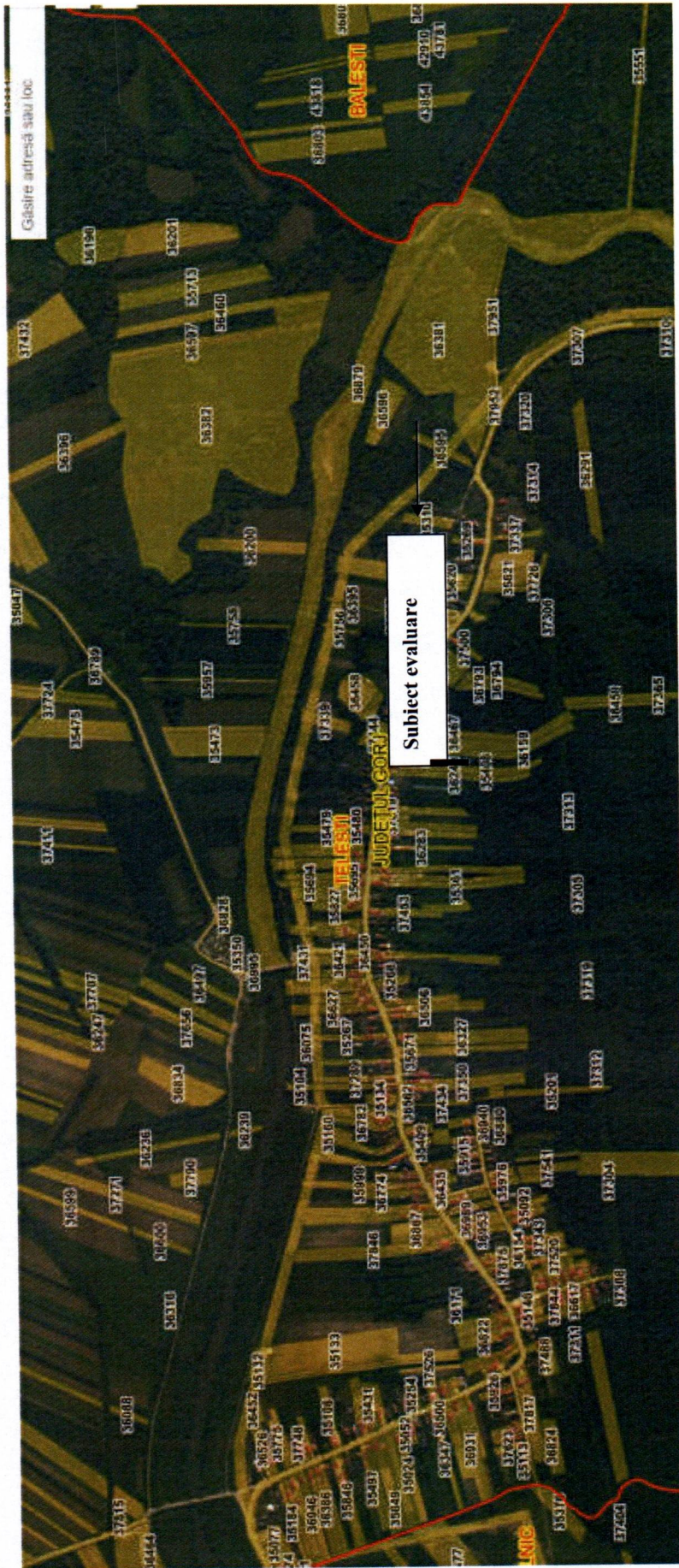
Piata imobiliara corespunzatoare proprietatii evaluate este definita de piata terenurilor libere cu utilizare pasune.

Evolutia valorilor imobiliare: preturile terenurilor în zona sunt în crestere moderata, existand un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar și din partea vanzatorilor, care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

De la inceputul anului 2010 cererea de proprietati similare este în stagnare. Cerere exista în piata, insa majoritatea clientilor sunt în asteptarea unui climat economic mai stabil.

Avand în vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv.

echilibrul pietei: Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localității, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este redus. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o zona cel mult de palier, dar tendinta pe termen mediu este de crestere usoara. Activitatea de inchirieri de terenuri nu este uzuala in Telesti, fiind numai situatii izolate.



Valoarea de piata unitara = 1.000 Eur/ha

Vt = 29.000 Lei, echivalent a 5.800 Eur

V. RECONCILIAREA REZULTATELOR SI EXPRIMAREA OPINIEI EVALUATORULUI

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata indeplineste fidel cele trei criterii de reconciliere a valorii.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a subiectului exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri construite decat tranzactii de terenuri libere; in zona se construeste, iar terenurile isi mentin atractivitatea, prin utilitate; astfel se poate concluziona ca abordarea comparativa este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: au fost prelucrate date si informatii din piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise decat estimarea bazata pe oferte. Dar cantitatea de informatii si date de piata a fost suficienta si se apreciaza ca a condus la o buna imagine a evolutiei, precum si la identificarea tendintelor.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea prin comparatii directe reprezinta:

Valoarea de piata: 5.800 EURO, echivalent a 29.000 LEI (0,0997 Eur/mp, rotund 0,1 Eur/mp)

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

BALDEA DORU

*Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465 valabila 2025*



VI. ANEXE

Localizare
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotate
Documentele de proprietate si cadastru
Fotografii ale proprietatii

Localizare proprietate subiect

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

Tipul tranzacției	În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul 5-10%, în funcție de suprafață, localizare, potențial, etc.				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Pentru ofertele înscrise la DRADR nu se fac negocieri					
Localizare	În funcție de interesul local, diferențele de preț pot ajunge până la 15%				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	Ajustare	-20%	-5%	10%	0%
Comparabilele 1 și 2 sunt poziționate superior, comparabila 3 poziționată inferior					
Suprafața (Ha) - total	Există un apetit mai mare al cumpărătorilor pentru suprafețele comasate de peste 10...20ha, ce sunt în general mai scumpe cu până la 20...30% față de parcelele mai mici, de cca. 1 ha. În cazul de față, suprafețele mai mici, mai scumpe decât cele mai mari.				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	Ajustare	-5%	-5%	-5%	-5%
Gradul de similitudine al comparabilelor a fost apreciat ca fiind bun și au fost necesare ajustări la toate comparabilele, având suprafața mai mică suprafața mai mică					
Destinație / utilizare	În funcție de categoria de folosință (arabil, pasune), diferențele de preț pot ajunge până la 15...20%,				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	Ajustare	-10%	5%	-10%	5%
Potențial agricol	Calitatea solurilor - clasa de fertilitate pe zone influențează piața de profil în marje de până la 10...15% ;				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	Ajustare	-10%	0%	0%	10%
Comparabila 1 superior, 4 inferior					
Irigat	Acest element este recunoscut de piața prin eliminarea riscului de secetă, în marje de până la 20...30%				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	ajustari	0	0	0	0
Nu au necesitat ajustari					
Acces	În general pentru un acces mai facil la tarla cumpărătorii plătesc mai mult cu cca 3-5%.				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	ajustari	0%	0%	0%	10%
La comp. 4, numai drum exploatare					
Forma - deschidere	În funcție de forma parcelelor ce determină posibilitatea unor lucrări agricole de calitate, diferența de preț este cuprinsă în intervalul 5-15%.				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	ajustari	0%	0%	0%	0%
Nu au necesitat ajustari					
Topografie	În general, în funcție de situarea pe ses sau podis, diferențele de preț sunt în general cuprinse în intervalul 10-15%.				
		Comp 1	Comp II	Comp III	Comp IV
	ajustari	0%	0%	0%	0%
Similar pentru toate comparabilele					

Date despre vânzări și cotații

Informațiile despre vânzarea de terenuri comparabile au fost obținute de pe internet, de pe site-ul Direcției Agricole Gorj:

<https://www.dadrgorj.ro/oferte-vanzare-terenuri/>

Anexe de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA					
ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
ajustari SPECIFICE TRANZACTIEI					
Preț de oferta/vanzare (EUR/Ha)	?	1.978	1.087	1.166	779
Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/Ha)	0	0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)	1.978	1.087	1.166	779	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/Ha)	1.978	1.087	1.166	779	
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare	0	0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/Ha)	1.978	1.087	1.166	779	
Condiții de piață	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025	mai 2025
Ajustare pentru condițiile pieței (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/Ha)	0	0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/Ha)	1.978	1.087	1.166	779	
ajustari SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Somanesti	Turceni	Runcu	Cruset	Slivilesti
Ajustare (%)		-20%	-5%	10%	0%
Ajustare (EUR/Ha)		-395,62	-54,33	116,59	0,00
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.582	1.032	1.283	779
Suprafata (Ha) - total	5,8144	1	0,9103	0,8483	1,27
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/Ha)		-79	-52	-64	-39
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.503	981	1.218	740
Destinație / utilizare	Pasune	Arabil	Fanete	Arabil	Fanete
Ajustare (%)		-10%	5%	-10%	5%
Ajustare (EUR/Ha)		-150	49	-122	37
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.353	1.030	1.097	777
Potential agricol	Mediu	superior	similar	similar	inferior
Ajustare (%)		-10%	0%	0%	10%
Ajustare (EUR/Ha)		-135	0	0	78
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.218	1.030	1.097	855
Irigat	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.218	1.030	1.097	855
Acces	DN si drum exploatare	Similar	Similar	Similar	Drum exploatare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	10%
Ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00	85,45
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.218	1.030	1.097	940
Forma - deschidere	Forma aprox. regulata	Similara	Similara	Similara	Similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/Ha)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.218	1.030	1.097	940
Topografie	plan	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/Ha)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.218	1.030	1.097	940
Pret ajustat (EUR/Ha)		1.218	1.030	1.097	940
Ajustare totală netă (EUR/Ha)		-760	-57	-69	161
Ajustare totală netă (%)		-38%	-5%	-6%	21%
Ajustare totală brută (EUR/Ha)		760,4	155,0	302,6	239,1
Ajustare totală brută (%)		38%	14%	26%	31%
	Proprietatea	comparabila 2	a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (%)		
	1 EUR=	5,0553 LEI		29,05,2025	
VALOARE DE PIATA PROPUA / Ha	1.000	EUR			
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	5.800	EUR			
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	29.000	LEI			

Explicatii ajustari aplicate

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ
JUDEȚUL GORJ

INTRARE NR. 2151 din 16.05
IEȘIRE 1025

PRIMĂRIA ORĂȘULUI TURCENI

NR. 6375
Anul 2025 Luna 05 Ziua 12

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Ș. G. Cotajman
K. 01. 10

Subsemnatul/Subsemnata*1) NEAMȚU IONUȚ....., având
adresa de comunicare în: localitatea TURCENI....., str. Sf. Iord..... nr. 1, bl. 46 sc. 1.....
et. 2, ap. 9, județul/sectorul GORJ....., codul poștal e-mail tel. 0760088046.....
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de (ha), reprezentând cota parte 1/11....., la preț de (*) 10.000 (lei).
Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:
Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință (**)	Observații	
	Orașul/Județul(*)	Suprafața (ha)		Număr cadastral (***)	Număr de carte funciară (***)	Număr tarla/lot (***)			Număr parcelă (***)
		Suprafața totală (*)	Cotă-parte ⁵						
Se completează de către vânzător	<u>TURCENI/GORJ</u>	<u>1</u>	<u>1/11</u>	<u>46615</u>	<u>46615</u>	<u>46</u>	<u>525/10/3 ARABIL</u>		
Verificat primărie *4)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
NEAMȚU IONUȚ.....
(numele și prenumele în clar)
Semnătura
NEAMȚU IONUȚ
L.S.

Data 08.05.2025

NOTE:

- *1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
- *2) Se va completa în cifre și litere.
- *3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- *4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
- *5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

CONFORM CU ORIGINALUL
SEMNATURA: CA

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **Al Hani Kna**,
 având adresa de comunicare în localitatea **Profim**,
 CNP **st. Al Hani Kna**,
 nr. **2** bl. **16** sc. **1**,
 et. **4**, ap. **5**, județul/sectorul **Goj**, codul poștal **5**,
 mail **5**, vând teren agricol situat în extravilan, în
 suprafață de **1,020** ha, reprezentând cota parte **1/1**, la prețuri de **5000** lei).

Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
 Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

²⁾ Se va completa în cifre și litere.
 Date privind identificarea terenului

Informații privind amplasamentul terenului		Suprafața		Număr cadastral de carte funciara (**)	Număr de cartea funciara (**)	Număr tarla parcelă (**)	Număr de folosință (**)	Categorie de folosință (**)	Observații
Orășul/Comuna/ Județul	Suprafața totală (*)	Suprafața cota-parte (*)	Suprafața totală (*)						
Stavilest	1,024	1/1	37552	53					2866/1-70m2
			37552						2883/3-11m2
									2888-70m2
Verificat primar(4)	X	X	X	X	X	X	X	X	X

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
³⁾ Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.
⁴⁾ Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să înă loc de contract de vânzare: DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzător/Impuțernicit, **Al Hani Kna**
 (numele și prenumele în clar)
 Semnătura
 L.S.
 Data: **13.02.2025**

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul / Subsemnata¹⁾, *Caragea Gheorghe*, CNP: _____ având adresa de comunicare în: *com. Ghergheasa, sat Sălcioara, str. 2, nr. 111, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, județul / seectorul Buzău, codul poștal 127250, e-mail carageag47@yahoo.com, tel. 0769298524*

Vind teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,8483 (ha), reprezentând cota - parte 1/1 *Caragea Gheorghe bun propriu cu titlu de drept de proprietate dobândit prin Hotărâre judecătorească*, la prețul de (*) 5.000 / cincimii lei (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: terenul extravilan în suprafață de 0,8483 ha se vinde împreună cu terenul intravilan în suprafață de 0,1718 ha intravilan situat în același amplasament cu același nr. cadastral și aceeași Carte funciară și cele 3 imobile construcții aflate pe acesta.

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categoricia de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadas tral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafața totală (*)	Cotă - parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	Crușeț / Gorj	0,8483	1/1 Caragea Gheorghe bun propriu	36111	36111	62	10, 11	arabil	
Verificat primărie ⁴⁾									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

Caragea Gheorghe

(numele și prenumele în clar)

Semnătura *CARAGEA GHEORGHE*

.....
Gly

Data
23.01.2025

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

2) Se va completa în cifre și litere.

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

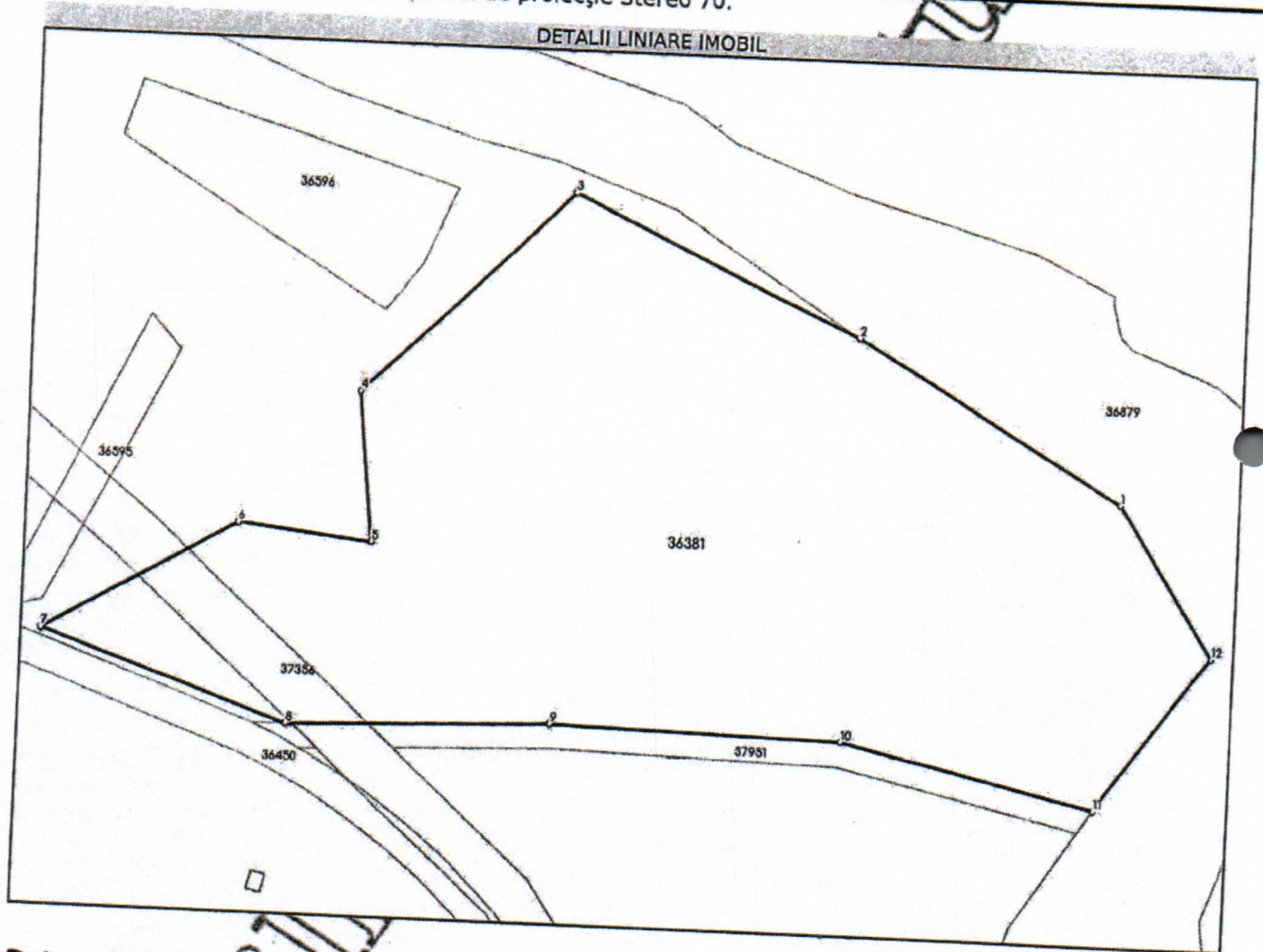
4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

5) Cota - parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36381	58.144	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar Teren extravilan neînprețuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	58.144	108	1047, 1048, 1049, 1055	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

*Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	121.846
2	3	124.416
3	4	114.162
4	5	59.59
5	6	52.405
6	7	88.869

CARTE FUNCIARĂ NR. 36381
COPIE

Carte Funciară Nr. 36381 Telesti

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Gorj, UAT Telesti

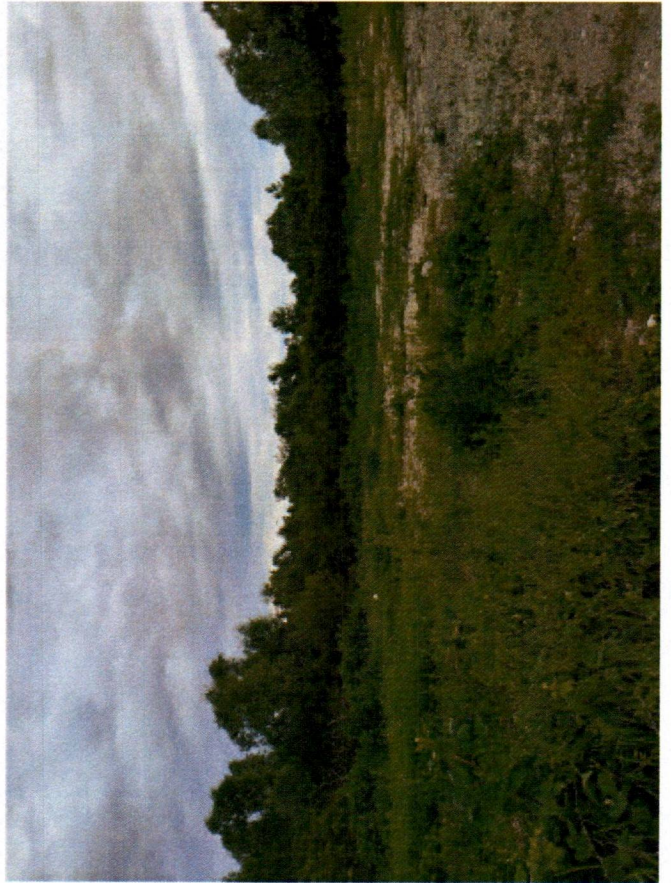
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36381	58.144	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar Teren extravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
272 / 04/01/2017	
Act Administrativ nr. 32, din 29/11/2016, emis de Primaria Telesti; Act Administrativ nr. 51, din 03/01/2017 emis de Primaria Telesti; Act Administrativ nr. 87, din 04/01/2017 emis de Primaria Telesti;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Privată, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota Initiala 1/1 1) COMUNA TELESTI , CIF:4448423, bun propriu
	A1
15920 / 23/02/2021	
Act Administrativ nr. 265, din 12/12/2019, emis de CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ; Act Administrativ nr. 192, din 02/03/2021 emis de Serviciul Cadastru/Biroul Avize și Recepții; Act Administrativ nr. 13559, din 15/04/2019 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDEȚUL DOLJ; Act Administrativ nr. 251, din 23/07/2020 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ; Act Administrativ nr. 1784/2564/2859, din 15/04/2019 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDEȚUL DOLJ; Act Administrativ nr. ANEXA 4 din 23/07/2020 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ; Act Administrativ nr. Adresa 31630, din 16/12/2020 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ; Act Administrativ nr. 21, din 12/02/2019 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ;	
B2	se notează suprapunerea reală parțială în cartea funciară ca urmare a faptului că imobilul se suprapune cu coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică „Reabilitare și extindere aducțiune fir II Isvarna - Craiova”, individualizat prin nr. cadastral 37356
	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	103.977
8	9	103.884
9	10	114.531
10	11	102.875
11	12	76.413
12	1	70.916

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

**ROMÂNIA
JUD. GORJ
CONSILIUL LOCAL TELEȘTI**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) CF NR.
36381 TELEȘTI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 58 144 MP**

A. PIESE SCRISE

- 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**
- 2. Necesitatea și oportunitatea concesionării**
- 3. Investiții necesare**
- 4. Nivelul minim al redevenței**
- 5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune**
- 6. Durata estimată a concesiunii**
- 7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

B. PIESE DESENATE

- 1. Documentație privind situația juridică a terenului**

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Imobilul teren care face obiectul prezentului Studiu aparține domeniului privat al comunei Telești și este situat în satul Șomănești - comuna Telești. Acesta este identificat după cum urmează: înscris în CF nr.36381 Telești, în suprafață totală de 58 144 mp

Pentru a valorifica potențialul terenului se impune concesionarea lui către operatori economici care dovedesc faptul că dețin capacitatea efectuării unor investiții pentru dezvoltarea climatului economic și social al comunei.

Concesionarul are următoarele obligații:

- să folosească terenul în conformitate cu destinația impusă de către concedent (Comuna Telești);
- în desfășurarea activității să respecte întru totul normele impuse de Uniunea Europeană și Statul Român cu privire la protecția mediului înconjurător.

2. Necesitatea și oportunitatea concesiunii

Necesitatea și oportunitatea concesiunii imobilului sunt de ordin tehnic, economic, social și de mediu după cum urmează:

- Necesitatea atragerii la bugetul local al comunei Telești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin redevența obținută ca urmare a concesiunii acestuia și prevăzută în contractul de concesiune;

- Venituri obținute din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului fiscal, venituri obținute din impozitele pe salarii;

- Crearea de noi locuri de muncă, ca urmare a derulării efective a activității;

- Stimularea ocupației locuitorilor în conformitate cu normele impuse de aderarea la Uniunea Europeană;

- Necesitatea atragerii capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

3. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor din prezentul studiu, este necesară asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;

- Respectarea normelor impuse de legislația în vigoare cu privire la urbanism și amenajare a teritoriului;

- Respectarea legislației și a normelor europene cu privire la desfășurarea unor activități economice specifice, respectiv activități industriale și comerciale

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă convenită concedentului, Comuna Telești va fi stabilită în funcție de evaluarea imobilului (teren extravilan – sat Șomănești) de către un evaluator autorizat.

Redevența se plătește lunar/trimestrial/semestrial/an, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Telești.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este LICITAȚIA PUBLICĂ a cărei organizare va fi reglementată de Caietul de Sarcini și documentația de atribuire întocmite și aprobate de Consiliul Local Telești în ședință ordinară/extraordinară, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. Durata estimată a concesiunii

Perioada propusă de concesionare este de la 5 și până la 49 de ani.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ca fiind un interval cuprins între 12 și 24 de luni în funcție de mărimea și complexitatea investiției.

Această perioadă se poate prelungi după caz. În ofertă concesionarul va putea prezenta etapele de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Aceste etape pot fi definitivare la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concendent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

o aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini luna iunie 2025

o organizarea licitației deschise – luna iunie 2025;

o contractarea – luna iunie 2025;

Președinte de ședință



Contrasemnează

Secretar general

Sîrbu Constantin-Marinell



ROMÂNIA

JUD. GORJ

CONSILIUL LOCAL TELEȘTI

CAIET DE SARCINI

Pentru concesiunea unui imobil - teren extravilan în suprafață totală de 58 144 mp, înscris în CF nr. 36381 Telești, situat în comuna Telești, sat Șomănești, proprietatea privată a comunei Telești în vederea desfășurării de activități economice

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1. Concesiunea pe o perioadă de 49 ani, prin licitație publică a imobilului teren extravilan în suprafață totală de 58 144 mp, cu datele de identificare conform tabelului de mai jos:

Nr. C.F. PARCELĂ	NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚA
C.F. 36381	36381	58.144 MP

1.2 Imobilul anterior menționat aparține proprietății private a comunei Telești și este situat în satul Șomănești, comuna Telești.

2. Destinația bunului care face obiectului concesiunii

2.1 Imobil – teren, extravilan situat în comuna Telești, proprietatea privată comunei Telești, în suprafață totală de 58 144 mp, înscris în CF nr. 36381 se concesiunează în vederea desfășurării de activități economice.

3. Condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

3.1 Exploatarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini se realizează de către concesionar în regim de permanență și continuitate.

3.2 Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent sunt:

- creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Telești prin încasarea redevenței cuvenite pe teren, a taxei de**

- teren încasată potrivit Codului fiscal, a impozitelor de salarii ;
- creșterea numărului locurilor de muncă permanente ;
 - realizarea investiției, dar și a derulării efective a activității cu respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător.

B. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

4. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

4.1 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. 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, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

5. Obligațiile privind protecția mediului

5.1. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, de la preluarea concesiunii și până la încetarea contractului de concesiune, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural după efectuarea lucrărilor de orice fel implicate de activitatea desfășurată (cum ar fi: efectuarea de investiții, organizare de șantier, intervenții, exploatare etc.).

5.2. Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

6. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini și care este proprietatea privată a comunei Telești.

7. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii și nici nu îl poate închiria.

8. Durata concesiunii

8.1. Imobilul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

9. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

9.1 Prețul de pornire a licitației în vederea stabilirii redevenței pentru imobilul teren în suprafață totală de 58 144 mp, înscris în CF nr. 36381 Telești, situat în comuna Telești, sat Șomănești, proprietatea privată a

comunei Telești este influențat în principal de mărimea suprafeței oferite spre concesionare.

9.2. În vederea estimării valorii de piață a redevenței a fost contractat un evaluator autorizat ANEVAR, care a întocmit un raport de evaluare în acest sens, astfel redevența minimă, respectiv

prețul de pornire al licitației este de 0.10 euro/mp/an.

9.3 Modul de achitare a redevenței cât și clauzele privind nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contract.

10. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

10.1 Garanția de participare: 300 lei.

10.2. Se percepe o taxă de participare în valoare de 300 lei. Taxa de participare se achita o singură dată indiferent de numărul de parcele pentru care se licitează. Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Telești. Taxa de participare poate fi plătită și în contul RO02TREZ24A510103710101X deschis la Trezoreria Rovinari .

10.3 Modalitatea de constituire a garanției de participare:

1. Scrisoare de garanție bancară în favoarea concedentului

2. Achitare cu ordin de plată în contul: RO02TREZ24A510103710101X deschis la Trezoreria Rovinari;

3. Plata în numerar la casieria Primăriei comunei Telești .

10.4 Modalitatea de restituire a garanției de participare:

Garanția de participare se va restitui în maximum 3 zile lucrătoare de la data atribuirii contractului de concesiune, pe baza unei cereri adresate în acest sens de către concesionar.

C. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

11. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

1. Ofertele se redactează în limba română.

2. Ofertele se depun la sediul concedentului, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, la registratura instituției și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără 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.

4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
5. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv pe o perioadă de 60 de zile.
8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
10. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

D. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

12. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

12.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

12.2. În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

12.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

12.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

12.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

12.6. 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.

12.7. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

12.8. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

12.9. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

12.10. Cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică cumpărarea terenului concesionat și consiliul local aprobă vânzarea acestuia.

12.11. Alte situații expres prevăzute de lege.

12.12. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) concesionarul a subconcesionat sau a închiriat bunul;
- b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.
- d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;
- e) concesionarul nu a solicitat acordarea unui termen de grație pentru realizarea investiției în termenul stabilit de prezentul contract și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;
- f) în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art. VII din contract.

Președinte de ședință



Contrasemnează

Secretarul general

Jr. Sîrbu Constantin - Marinel