



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani



Cod verificare

100206742440

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 56188, UAT Gugesti / VRANCEA, Loc.
Gugesti, Str. Florilor, Nr. 50

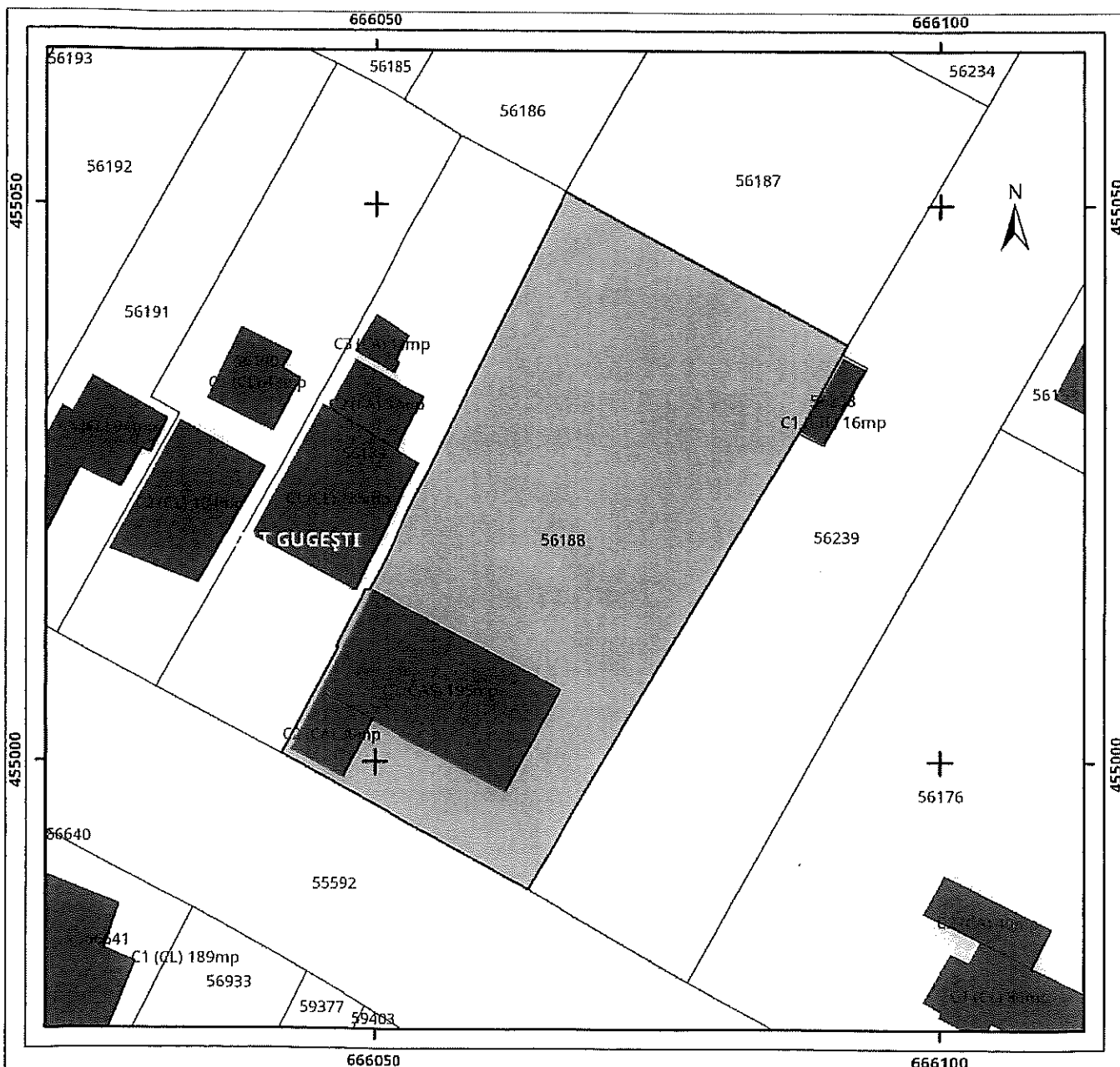
Nr.cerere	47092
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.510 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1510mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

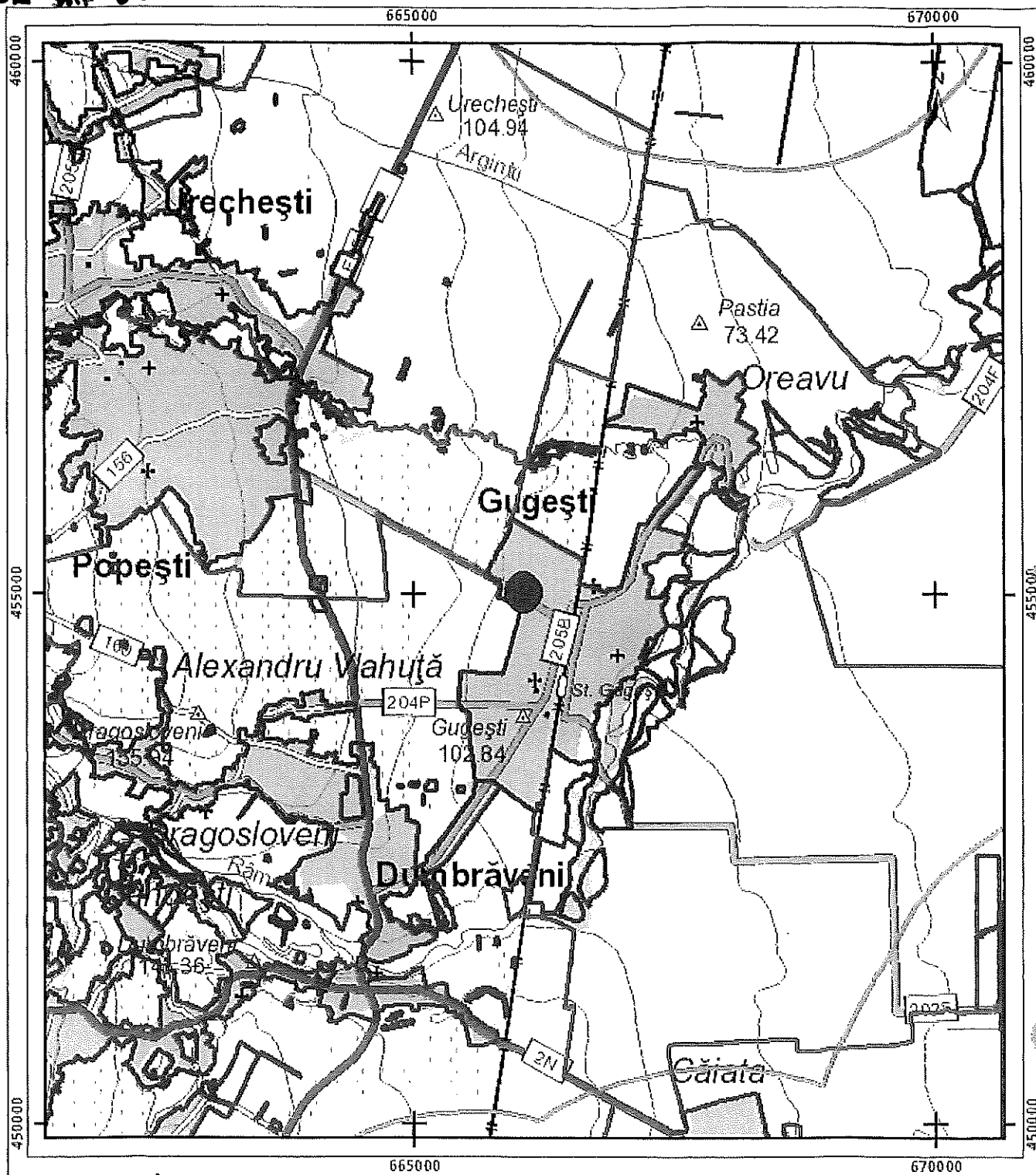
Sistem de proiectie Stereo 70

ANEXA NR.1 la HCL NR
35 din 23.07.201

ANEXA NR.1 la HCL NR
35 din 23.07.201

2014 2014 al R. 911 AKAIA

105.10.02 105.10.02



Legenda

— Intravilan

□ Legea 17

□ Legea 165

0 500 1.250 2.500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)

Legea 17, Art. 3

PRESEDINTE SEDINTA

GUTU

Ultima actualizare a geometriei: 23-04-2025
Data și ora generării: 21-04-2026 10:36

Semnat electronic

**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL**

PRUTIANU SORIN & MARIA

SINTEZA EVALUARII

Nr. raport 6.03/12.06.2026

EVALUATOR Coniac Mihai Victor
CLIENT UAT com. Gugesti – jud. Vrancea
ADRESA CLIENT com. Gugesti, jud. Vrancea

EVALUATORUL

Evaluator ANEVAR Coniac Mihai Victor Legitimatie ANEVAR – nr. 11651/2026
Data evaluarii 12.06.2026 Curs Valutar [lei/eur] 5.2353

Proprietate	imobiliara de tip	Constructii rezidentiale si teren	
Date proprietate	adresa	intravilan sat Gugesti, com. Gugesti, str. Florilor, nr.50, jud. Vrancea	
	nr. cad.	56188	
	nr. CF	56188 / Gugesti, jud. Vrancea	
	proprietar teren	Comuna Gugesti – jud. Vrancea	
	proprietar constructii	Comuna Gugesti – jud. Vrancea	
Descriere proprietate	generalitati	Teren si constructii rezidentiale	
	imobil	Teren si constructiile C1 - „Locuinta” si „C2 – „Anexa”	
	suprafete	S teren = 1.510 mp real masurati C1 - „Locuinta” – Scs = 195 mp / Scd = 195 mp C2 – „Anexa” – Scs = 30 mp / Scd = 30 mp	
	alte detalii	Liber	
	amplasare	Proprietatea este amplasata in sat Gugesti, com. Gugesti, jud. Vrancea, zona mediana a satului preponderent rezidentiala	
Alte detalii proprietate	utilizare actuala	Constructie rezidentiala	
	utilitati	Retea de energie electrica: existenta	Retea de gaze: inexistentă
		Retea de apa: existenta	Retea de canalizare: existenta
		Retea de termoficare: inexistentă	Retea de telefonie/internet: existenta
	vandabilitate	Vandabil	
	acte puse la dispozitia evaluatorului	- Registrul cadastral al imobilelor – act normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul Romaniei - Act administrativ nr. 726 din 17.06.2009 emis de Guvernul Romaniei - Extras CF 56188 / Gugesti, jud. Vrancea	
Observatii referitoare la garantie		Nu	
Recomandari / conditii		Nu	

Valoare de piata estimata

96.000 EURO

503.000 RON

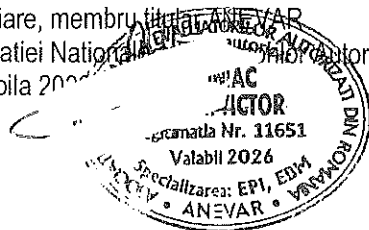
Valoarea nu contine TVA

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)

5.2353 lei / 1 euro

CONIAC MIHAI VICTOR

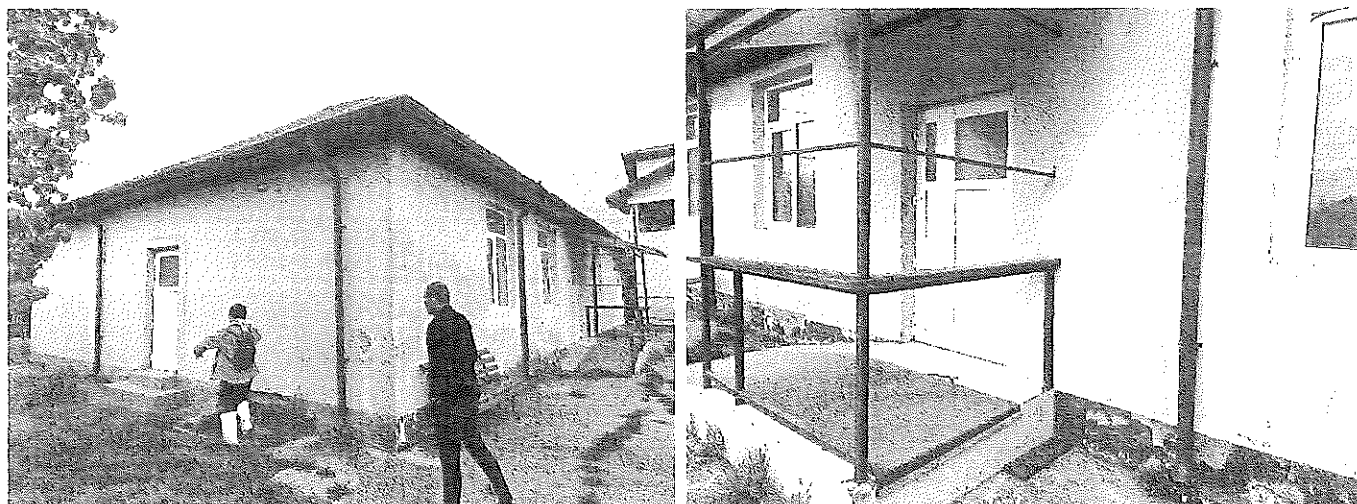
Evaluator proprietăți imobiliare, membru titlu ANEVAR
Evaluator membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Legitimatie nr. 11651, valabila 2026



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE REZIDENTIALA

de tipul - teren si constructii rezidentiale



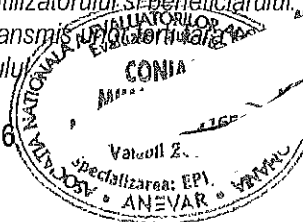
Client: UAT com. Gugesti, jud. Vrancea
Destinatarul lucrarii: UAT com. Gugesti, jud. Vrancea
Obiectul evaluarii: Teren si constructii rezidentiale
Proprietarul imobilului: UAT com. Gugesti, jud. Vrancea
Adresa imobilului: intravilan sat Gugesti, com. Gugesti, str. Florilor, nr.50, jud. Vrancea
Numar cadastral: 56188
Numar CF: 56188 / Gugesti, jud. Vrancea

VALOAREA DE PIATA	96.000 EURO	Din care valoare teren: 25 eur/mp 37.750 EURO / 197.630 RON
	503.000 RON	
valoarea nu contine TVA		

Executantul lucrarii: evaluator ANEVAR Coniac Mihai Victor

Raportul de evaluare este confidential, fiind dezvaluit exclusiv destinatarului, utilizatorului si beneficiarului. Raportul de evaluare, fiind confidential, nu poate fi copiat partial sau in totalitate si nu va putea fi transmis in nici o forma in prealabil al destinatarului sau al beneficiarului.

Data evaluarii – 12.06.2026



1.	EVALUATOR	Coniac Mihai Victor
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 11651 - valabila 2026
	Adresa evaluatorului	Focsani – str. Comisia Centrala, nr.72-74, bl.2, sc.2, ap.7, jud. Vrancea Tel – 0723 615 336 e-mail – coniac.mihai@yahoo.com

2.	CLIENT	UAT com. Gugesti - jud. Vrancea
	Adresa	com. Gugesti, jud. Vrancea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT com. Gugesti - jud. Vrancea

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren in suprafata totala de S teren = 1.510 mp – suprafata real masurata si constructiile de tipul rezidential – C1 - „Locuinta” cu Scs = 195 mp / Sc desfasurata = 195 mp si „C2 – „Anexa” cu Scs = 30 mp / Scd = 30 mp
	Proprietari	Proprietar asupra terenului: UAT com. Gugesti - jud. Vrancea Proprietar asupra constructiei: UAT com. Gugesti - jud. Vrancea
	Adresa proprietății	intravilan sat Gugesti, com. Gugesti, str. Florilor, nr.50, jud. Vrancea
	Nr. cadastral	56188, 56188-C1 si 56188-C2
	Nr. CF	CF 56188 / Gugesti, jud. Vrancea
	Situatii special / deosebite	Nu e cazul
	Ipoteze de lucru	Nu e cazul
	Recomandari / Riscuri apreciate / Conditii	Respectarea avizului juridic

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATIE	96.000 EUR echivalent 503.000 lei
--	--------------------------------------

VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PERSOANE FIZICE

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valoarea de piață pentru estimarea unei potențiale chiri/redevențe anuale
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	12.06.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,2353 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Coniac Mihai Victor in data de 10.06.2026.



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE SI SUPRAFAȚA	Drept de proprietate in favoarea persoanei juridice – UAT com. Gugesti – jud. Vrancea conform urmatoarelor documente: ▪ Registrul cadastral al imobilelor – act normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul Romaniei ▪ Act administrativ nr. 726 din 17.06.2009 emis de Guvernul Romaniei ▪ Extras CF 56188 / Gugesti, jud. Vrancea ▪ Numar cadastral – 56188, 56188-C1 si 56188-C2 ▪ Suprafata înscrisă în acte: S teren = 1.510 mp suprafata real masurata si constructiile de tipul rezidential – C1-„Locuinta” cu Scs = 195 mp / Sc desfasurata = 195 mp si „C2 – „Anexa” cu Scs = 30 mp / Scd = 30 mp
	MENȚIUNI 1: Situația privind CF (sarcini)	▪ Evaluatorul a avut la dispozitie un extras recent, evaluarea s-a realizat in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe la inscriere in CF	▪ Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Conform documentatiei puse la dispozitia evaluatorului reies urmatoarele suprafete: • Teren – S teren = 1.510 mp real masurata • C1 – „Locuinta” – Scs = 195 mp / Sc desfasurata = 195 mp • C2 – „Anexa” – Scs = 30 mp / Sc desfasurata = 30 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	▪ Constructie libera in sa cu destinatie rezidentiala/anexa
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată într-o zona rezidentiala mediana a satului Gugesti, com. Gugesti, jud. Vrancea. In apropierea imobilului se gasesc constructii rezidentiale de tip case unifamiliale – P/P+M/P+1E, dar si unitati comerciale la distanta medie, etc. Accesul auto si pietonal este facil si se realizeaza din strada Florilor, drum amenajat. Strada pe care este amplasata proprietatea este sistematizată la nivel superior, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale pentru acest tip de teren: energie electrică, apa, canalizare, etc.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto și pietonal: str. Florilor ▪ Calitatea rețelilor de transport: drum asfaltat cu cate o banda pe sens
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona mediana rezidentiala cu imobile de tip case unifamiliale (P/P+M/P+1E), dar si unitati comerciale de dimensiune mica/medie. Reteaua de transport in comun este la distanta mica/medie. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare ▪ Ambient civilizat ▪ Poluare scazuta ▪ Accesul este facil
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea de termoficare: <i>inexistenta</i>

		- Rețea de gaze: <i>inexistentă</i> - Rețea de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă – la limita</i>
	AMBIENT	Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	- Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială mediană a satului Gugesti - Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare - Ambient civilizat
10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	IDENTIFICARE	- Teren intravilan tip „curți construcții” – S teren = 1.510 mp - Terenul este delimitat de vecini prin gard - Accesul pe proprietate se face din drumul amenajat – str. Florilor
	SUPRAFATA, FRONT STRADAL, TOPOGRAFIE	- Suprafata teren = 1.510 mp - Forma: regulată - Topografie: teren plan - Front stradal (deschidere): dubla deschidere 25 ml și respectiv 55 ml
	TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	- Teren in exces: nu exista - Teren in surplus: nu exista
	VECINATATI	- Nord – lot privat - Sud – drum acces – str. Florilor - Vest – lot privat - Est – drum acces – drum ecundar
	CARACTERISTICI CERTIFICAT DE URBANISM	- Certificatul de urbanism nu a fost pus la dispoziția evaluatorului - Nu se cunosc eventuale restricții de construire

11.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	IDENTIFICARE, TIP, ANUL PIF	Construcții existente pe teren: - C1 – „Locuinta” – construcție rezidențială cu regim de înălțime P - C2 – „Anexa” – construcție cu regim de înălțime P cu destinație anexa
	SUPRAFATA	Construcții existente pe teren: - C1 – „Locuinta” – Scs = 195 mp / Sc desfasurata = 195 mp - C2 – „Anexa” – Scs = 30 mp / Sc desfasurata = 30 mp
	STRUCTURA	- C1 – „Locuinta” – construcție cu regim de înălțime P, cu fundație din beton, structura din zidărie portantă, închideri perimetrice din zidărie cărămidă acoperis pe structură lemn și înveliș tablă - C2 – „Anexa” - construcție cu regim de înălțime P, cu fundație din beton, structura din metal, închideri perimetrice din plăci OSB și înveliș tablă
	FINISAJE INTERIOARE	- C1 – „Locuinta” cu finisaje interioare medii – paviment acoperit cu gresie, pereți acoperiți cu zugrăveli lavabile simple - C2 – „Anexa” fără finisaje interioare
	FINISAJE EXTERIOARE	C1 – „Locuinta” - construcția este izolată cu termosistem din polistiren expandat acoperită cu zugrăveli decorative de exterior

TÂMLĂRIE	- Tamplarie din PVC cu geamuri termopan - Usi de acces din PVC cu geamuri termopan
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale - Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	- Încalzirea se realiza de la centrala termica electrica – la data inspectiei aceasta nu mai era prezenta in imobil - Instalatii in stare buna
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Normale - Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Fara retea de gaze
NECESAR DE INVESTIT	Necesar de lucrari pentru aducerea in stare de functiune: nu e cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA	- Aspect bun, utilități satisfacatoare - Stare tehnică generală este foarte buna - Deprecieri identificate: in concordanta cu vechimea cladirii – anul PIF aproximativ 1970-1980

12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	- Piața locuințelor rezidențiale de tip unifamilial - Delimitarea pietei: zona rurala, jud. Vrancea
NATURA ZONEI	- Zonă preponderent rezidențială - Din punct de vedere edilitar: zona stabilă - Din punct de vedere economic: zona cu economie in usoara crestere
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	- Stare – buna - Evolutie - in crestere
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	- Stare – medie - Evolutie – in crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Echilibru relativ intre cerere si oferta
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI COMPARABILE	- Minim: 10 EURO/MP - Maxim: 30 EURO/MP
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETATI COMPARABILE	- Minim: 200 EURO/MP - Maxim: 800 EURO/MP
COSTURI DE CONSTRUCTIE	- Minim: 500 EURO/MP - Maxim: 1.200 EURO/MP
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru in favoarea cererii - Tendinta de crestere in favoarea ofertei
CONCLUZII PRIVIND VANDABILITATEA IMOBILULUI	GREU VANDABIL (avand in vedere starea fizica a constructiei)

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Considerente generale privind CMBU

Conceptul de Cea Mai Buna Utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale raportului de evaluare.

In viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o definește ca fiind – „**utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar**”. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabilă financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil reprezinta o „simbioza între doua entitati”: terenul și amenajarile acestuia și este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze.

„Contributia”, pozitiva sau negativa, a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea cladirilor și utilizarea solicitata de piata pentru teren. Sa mai spunem si faptul ca, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai puțin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizării unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbării solicitărilor pietei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati.

Cea Mai Buna Utilizare trebuie analizata distinct pentru:

- pentru terenul considerat liber
- si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluării.

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

Analiza CMBU a terenului liber

Proprietatea evaluata este amplasata intr-o zona predominant rezidentiala, unde se regaseste utilizarea rezidentiala alaturi de cea comercial/industrială. Estimam ca CMBU pentru terenul liber este cea rezidentiala, aceasta utilizare fiind posibila, permisă legal si care ar maximiza potențialul proprietatii.

Analiza CMBU a proprietatii construite

Cu exceptia cazurilor in care piata terenurilor libere este slab segmentata si nu face diferenta între utilizări, CMBU pentru proprietatea construita o urmeaza pe cea a terenului liber, astfel, luand in considerare ca imobilul este construit/exista la data evaluării, se constata ca CMBU in perspectiva proprietatii construite este cea de utilizare rezidentiala a proprietatii.

Concluziile analizei CMBU

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate rezidentiala. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2025	SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100) SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	Legislația în vigoare

14. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere natura imobilului de evaluat evaluatorul a optat pentru evaluarea imobilului prin metoda comparației și prin metoda costului. Metodele ce se pretează pentru un astfel de bun având în vedere lipsa informațiilor de piață pentru aplicarea metodei de evaluare prin venit.

14.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Grila de comparație:

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Pret (Eur)		€ 129,000	€ 178,000	€ 36,000
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		122,550	169,100	34,200
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,550	169,100	34,200
Condiții de finantare	la piața	similare	similare	similare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%

Pret corectat		122,550	169,100	34,200
Conditii vanzare	normale	normale	normale	normale
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,550	169,100	34,200
Cheltuieli imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,550	169,100	34,200
Conditiiile pietei		recent	recent	recent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,550	169,100	34,200
Localizare	Gugesti - median	Gugesti - median	Gugesti - mediana	Dumbraveni - median
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	20%
Pret corectat		122,550	169,100	41,040
Teren in exces	1510	880	939	1500
Valoarea corectiei unitare		630	571	10
Valoarea corectiei totale		15,750	14,275	250
Pret corectat		138,300	183,375	41,290
Regim de inaltime	P	P	P+E	P
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	0%
Pret corectat		138,300	165,038	41,290
Finisaje	medii	medii	medii	inferioare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	30%
Pret corectat		138,300	165,038	53,677
An constructie	<1980	renovat 2010	2016	<1980
Valoarea corectiei (%)		-5%	-10%	0%
Pret corectat		131,385	148,534	53,677
Suprafata desfasurata - mp	225.00	320	350	126
Diferenta suprafata		-39005	-53048	42175
Pret corectat		92,380	95,486	95,852
Garaj si Anexe	da	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		92,380	95,486	95,852
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		92,380	95,486	95,852
C.M.B.U.	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		92,380	95,486	95,852
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		92,380	95,486	95,852
Total corectie bruta		52,370	96,789	63,202
Total corectie fara suprafata		13,365	43,741	21,027
Total corectie bruta(%)		11%	26%	61%
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata (euro)		95,852		
Valoare rotunjit (EUR)		96,000 €		
Valoare rotunjit (RON)		RON 503,000		

Ajustarile cantitative ce au fost luate in considerare au fost:

- Tip comparabila: s-au corectat toate comparabilele pentru oferta cu – 5%, interval de negociere identificat pe piata pentru acest tip de proprietate
- Dreptul de proprietate: nu au fost necesare corectii, acestea fiind similare
- Conditii de finantare: nu au fost necesare corectii, acestea fiind similare
- Conditii de vanzare: nu au fost necesare corectii, acestea fiind similare
- Conditii de piata: nu au fost necesare corectii
- Localizare: a fost necesara corectie pozitiva de 20% pentru comparabila C avand in vedere localizarea inferioara fata de proprietatea obiect
- Pentru regimul de inaltime: a fost necesara corectia negativa de -10% pentru comparabila B avand in vedere diferentele de nivel
- Pentru finisaje: a fost necesara corectie pozitiva de 30% pentru comparabila C avand in vedere nivelul de finisaje inferior fata de proprietatea obiect
- Anul constructiei: au fost necesare corectii negative de -5% si -10% pentru comparabilele A si B avand in vedere anul mult mai recent al constructiei
- Pentru suprafata de teren si respectiv cea a imobilului: au fost necesare corectii unitare in functie de datele din tabel
- Pentru caracteristici economice: nu au fost necesare corectii
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare corectii

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile 1 deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATII	96.000 EUR echivalent 503.000 RON
---	--

Valoarea estimata NU include TVA.



14.2. ABORDAREA PRIN COST

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Grila de comparații este următoarea :

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața	1,510.00	1,715	2,000	2,028
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		14.00	13.00	10.00
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		13.30	12.35	9.50
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.30	12.35	9.50
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.30	12.35	9.50
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.30	12.35	9.50
Cheltuieli imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.30	12.35	9.50
Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent

Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		13.30	12.35	9.50
Localizare	Gugesti - str. Florilor	Gugesti - median	Dumbraveni - E85	Dumbraveni - median
Valoarea corectiei (%)		40%	30%	50%
Pret corectat		18.62	16.06	14.25
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18.62	16.06	14.25
Deschidere la drum	70 ml	30 ml	24 ml	20 ml
Valoarea corectiei (%)		20%	20%	20%
Pret corectat		22.34	19.27	17.10
Utilitati/amenajari	electricitate, apa, canalizare	electricitate, apa	electricitate	electricitate
Valoarea corectiei (%)		10%	20%	20%
Pret corectat		24.58	23.12	20.52
Suprafata/caracteristici fizice	1,510.00	1,715	2,000	2,028
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		24.58	23.12	20.52
Tipul	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		24.58	23.12	20.52
Folosire actuala teren	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		24.60	23.10	20.52
Total corectie bruta		11.98	11.42	11.52
Total corectie bruta(%)		86%	88%	115%
		comparabila cu cele mai mici ajustari		
Valoarea estimata (euro/mp)		25.00		
Valoare teren - EUR		37,750		
Curs eur/lei	5.2353			
Valoare teren -LEI		197,630		

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei 1 deoarece terenului 1 i-au fost aduse cele mai putine corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **37.750 EURO (197.630 RON)**.

Teren in exces – Nu e cazul

Estimarea costului de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza "**Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire**" autor **Corneliu Schiopu** – editate de către Editura Iroval București.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.



Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.



Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale.

Calculul costurilor de înlocuire brute pentru **C1 – Locuinta** este prezentat mai jos:

Proprietar - UAT Gugesti

Denumire și adresă obiectiv: Gugesti, str. Florilor, nr.50, jud. Vrancea - 'C1 - Locuinta'

Data evaluării: 12.08.2026

Suprafața construită a zc: Scimpri = 195,00

Suprafața construită deasupra: Scimpri = 195,00

Curs valutar (lei/euro): 5.2353

Nr. Ob.	Denumire + Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (RON/VR)	Grad de finalizare (%)	Total cost (RON)	Coef. corecție a stăpni de rezistență	Coef. Actualizare	Cost total (RON/VR)
		A					E	F	
						D=E×C	1,000	1,000	G=D×E×F
Finisaje									
1	FCBS	m ²	155,0	353,30	100%	70,052,50	1,000	1,417	99,244,95
	Total								99,244,95
Structura									
1	820-DARCIAPS	m ²	195,0	702,40	100%	136,968,00	1,000	2,481	339,767,21
	Total								339,767,21
Finisaj									
1	FOEPS	m ²	155,0	518,10	100%	79,305,50	1,000	2,105	166,767,55
	Total								166,767,55
Instalații									
1	NWZ	m ²	155,0	225,40	100%	44,140,00	1,000	1,511	78,525,55
	Total								78,525,55
Instalații electrice									
1	ELN3F	m ²	155,0	92,40	100%	18,025,00	1,000	3,721	59,544,59
	Total								59,544,59
Instalații sanitare									
1	CALAVIC	cuv	2,0	3,542,00	100%	7,084,00	1,000	2,503	15,573,48
	Total								15,573,48
Instalații încălzire									
1	NCEUPS	m ²	155,0	172,50	100%	38,637,50	1,000	1,579	59,487,27
	Total								59,487,27
TOTAL COST (C) CU TVA (RON)									
									1,031,123,92
TOTAL COST (C) CU TVA (RON/VR)									
									5,287,91
TOTAL COST (C) FĂRĂ TVA (RON)									
									986,493,18
TOTAL COST (C) FĂRĂ TVA (RON/VR)									
									4,443,54
TOTAL COST (C) FĂRĂ TVA (EURO)									
									185,509 €
TOTAL COST (C) FĂRĂ TVA (EURO/VR)									
									849 €

Calculul costurilor de înlocuire brute pentru **C2 - Anexa** este prezentat mai jos:

Proprietar - UAT Gugesti

Denumire și adresă obiectiv: Gugesti, str. Florilor, nr.50, jud. Vrancea - 'OC2 - Anexa'

Data evaluării: 12.08.2028

Suprafața construită la sol: Sc imp1 = 30.00

Suprafața construită deasupra: Sc imp1 = 30.00

Curs valutar (Leu/Euro): 5.2353

Nr. Ob.	Denumire și Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (RON/m²)	Grad de finalizare (%)	Total cost (RON)	Coef. corecție a stăpânirii construcției	Coef. Acordare	Cost total (RON / m²)
		A					E	F	
						D=E×F	1.000	1.000	G=D+E×F
Fundație									
1	FCES	m²	30.0	359.50	100%	10.785.00	1.000	1.417	15.235.45
	Total								15.235.45
Structură									
2	SEBLOCARFIS	m²	30.0	585.50	100%	16.555.00	1.000	2.325	33.443.33
	Total								33.443.33
Teva de fer									
3	AVTD	m²	30.0	225.40	100%	6.762.00	1.000	1.811	12.335.52
	Total								12.335.52
Instalații electrice									
4	ELVGR	m²	30.0	50.40	100%	2.472.00	1.000	3.751	9.222.23
	Total								9.222.23
TOTAL COST (CE) CU TVA (RON):									78.231.28
TOTAL COST (CE) CU TVA (RON+V):									2,541.04
TOTAL COST (CE) FĂRĂ TVA (RON):									84,059.90
TOTAL COST (CE) FĂRĂ TVA (RON+V):									2,135.33
TOTAL COST (CE) FĂRĂ TVA (EURO):									12,236 €
TOTAL COST (CE) FĂRĂ TVA (EURO+V):									408 €

Rezultatele abordării

Prin adăugarea valorii nete a clădirilor și construcțiilor speciale la valoarea terenului, rezultatul abordării prin cost este :

Nr. Ob.			Locație			Destinație			Dimensiuni										DEPRECIERI										RON		EURO																																		
																			FIZICA					FUNCTIONALA		EXTERNA																																							
																			uzura fizică nerecuperabilă					Total uzura fizică																																									
																			elemente cu viață scurtă					elemente cu viață lungă		fizică		funcțională					externă			net																													
									PIF			tenov			UMimp			ren			eur/ron			frase		01/97-09/100		01/97-09/100		01/97-09/100		SIV+C		SIV+C				%		abs		%		abs		%		abs		RON		EURO													
																											310		16		49		46		4022																														
																											77%		77%		77%		77%		54%		55%																												
1	Gugesti		OC - Locuitor			P			105.00			105.00 mp			1590			RON 14.442			806.490			0			45.915			2.235			7.917			6.549			422.435			63%			457.601			33%			37.502			100%			34.113			337.000			82.242		
																											0			0			49			0			2056																										
																											77%			77%			77%			77%			39%																										
2	Gugesti		OC - anexa			P			20.00			20.00 mp			1590			RON 2.135			64.068			0			0			0			1.135			0			41.124			100%			42.255			100%			0.190			100%			1.132			17.710			3.322		
Total construcții																													221.000		31.319																																		
Teren																													187.630		37.753																																		
Total valoare proprietate																													518.630		99.100																																		
EUR/RON 5.2353																																																																	

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ
PRIN ABORDAREA PRIN COST99.100 EUR
echivalent 518.600 RON

Valoarea estimată NU include TVA.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIATA ABORDAREA PRIN COST	518.600 RON echivalent 99.100 EURO
VALOAREA DE PIATA ABORDAREA PRIN COMPARATII	503.000 RON echivalent 96.000 EURO

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	503.000 RON echivalent 96.000 EURO
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PE BAZĂ DE COMPARATII
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	
Coniac Mihai Victor, Evaluator proprietăți imobiliare Evaluator bunuri mobile Membru titular ANEVAR	

16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIATĂ – conform IVS – Cadrul general

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

17. IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ⇒ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport
- ⇒ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează în raport. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport

- ⇒ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării
- ⇒ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă
- ⇒ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată
- ⇒ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ⇒ Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
- ⇒ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți
- ⇒ Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat
- ⇒ Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport
- ⇒ Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare
- ⇒ Atât selectarea abordărilor în evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția
- ⇒ Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării
- ⇒ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine Bancii cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia
- ⇒ Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile proprietății

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
- informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.storia.ro, etc.
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului în evaluare: „GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile” privind valoarea de piață a acestuia.

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip construcție de tip rezidențial, eventual administrativ. Proprietatea imobiliară subiect nu se pretează ca și garanție bancară și nu are restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în SEV – Cadrul general.

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai - iunie 2026. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.06.2026. Evaluarea a fost realizată în 12 iunie 2026, care este și data raportului.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 5,2353 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme 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 piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

23. RISCUL DE GARANȚIE

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip construcție de tip rezidențial/administrativ. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Referitor la prevederile suplimentare cerute de standardul de evaluare SEV 310 – „Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului”, facem următoarele precizări :

- Referitor la „Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :
 - piața este o „piață a cumpărătorului”
 - piața este relativ activă însă afectată de scăderii ale numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar
 - previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată
- Referitor la „cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:
 - Până în ultima parte a anului 2020 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta
 - În condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial/comercial/industrial

- Referitor la „Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt transformarea în proprietate de tip comercial – destinație comercială, cu o cerere mai redusă decât cererea pentru destinația industrială
- Referitor la „Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției, pe perioada creditului garanției”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și continuarea trendului de evoluție în scădere a prețurilor proprietăților imobiliare de tip rezidențial/comercial/industrial
- „Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață” – au fost prezentate în cadrul raportului eventuale ipoteze speciale

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, 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 specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor și cu ipotezele și condițiile speciale cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- o nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- o suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare a bunurilor
- o evaluatorul a respectat codul de etică al ANEVAR
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietatului
- o în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la IANZ – ÎRIAC ASIGURĂRI S.A.



ANEXA NR. 1 – OFERTE SI INFORMATII DE PIATA UTILIZATE**COMPARABILE TEREN****Comparabila 1**

publi.ro

Teren de vânzare, Gugesti, Vrancea 10.999 EUR



TEREN DE VÂNZARE

Dragos

Contactează vânzătorul

Caractere tehnice: 2039

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului: 2.000 mp

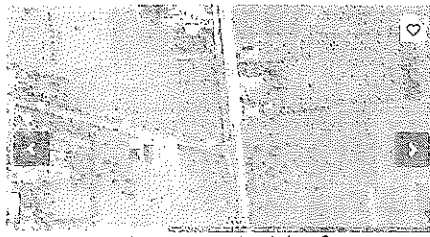
Amplasare strada: in zona curtea de case, langa strada de acces la curtea de case

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-gugesti-vrancea/67036h2182eg792dd7e3240eq3f25h00.html>

Comparabila 2

publi.ro

Teren arabil și vita-de-vie 2000 mp 150.000 RON de negociat



Adi

Contactează vânzătorul

Caractere tehnice: 2039

Distribuie anunțul pe

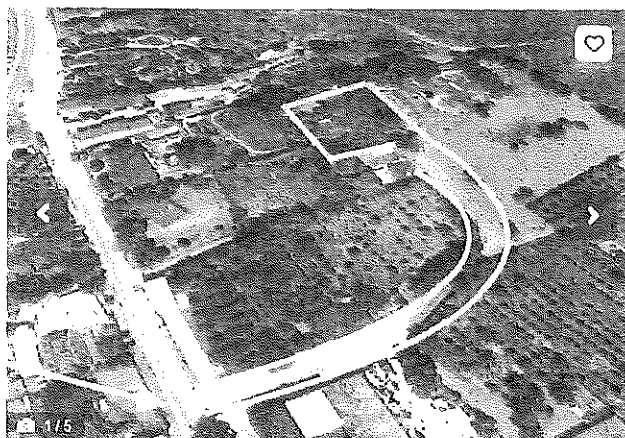
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-arabil-si-vita-de-vie-2000-mp/0124g3369964796329fgd305563id265.html>

Comparabila 3

publi.ro

Teren Dumbraveni 2028 mp

15 900 EUR



Danut Bezea

0767487407

0767487407

Contactează vânzătorul

Mihai Conice

0767487407

0767487407

2028 mp teren, 1000 mp casa, 1000 mp teren

Caracteristici rămase: 2939

0767487407

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-dumbraveni-2028-mp/205420054q8275q81342194fq35hg08e.html>

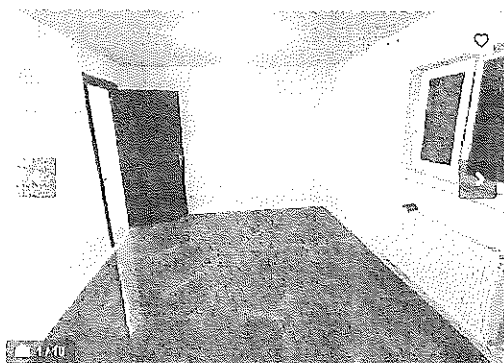
COMPARABILE CASA + TEREN

Comparabila 1

publi.ro

Casa 5 camere de vanzare Gugesti, Vrancea

129 000 EUR
403 EUR/m²



Manole Sorin

0767487407

0767487407

Contactează vânzătorul

0767487407

Caracteristici rămase: 2939

0767487407

Distribuie anunțul pe



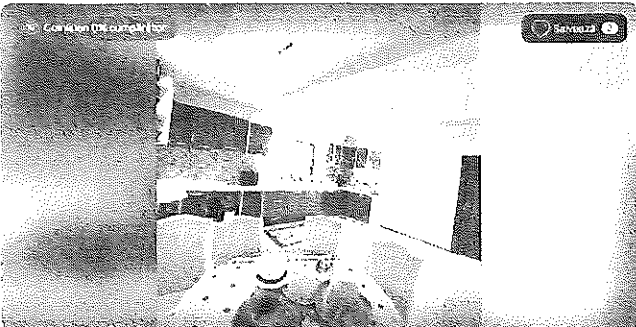
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-5-camere-de-vanzare-gugesti-vrancea/hed0592573h77891d7257d8679499695.html>

Comparabila 2

Imobiliare.ro

Casa 2016 Gugesti central 178.000 €

5 camere, 120 m² teren, 120 m² casa, 120 m² teren



Mihail Lupu
Agent Imobiliar

0785050500
Pretabil

Trimite linkul unui prieten pe:

Cum intentionezi să faci achiziția?

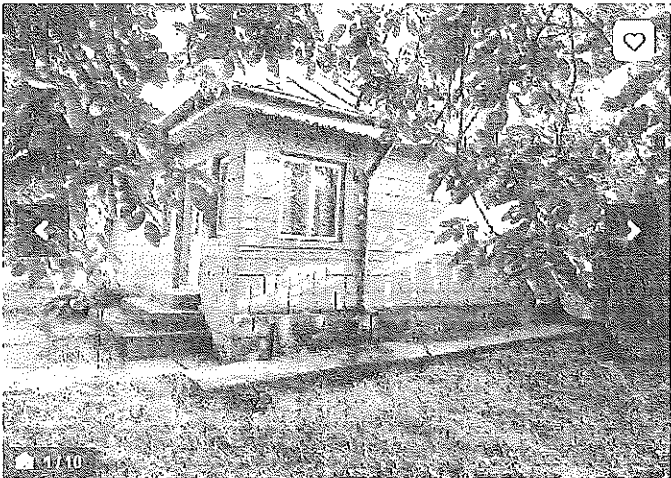
<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-de-vanzare-gugesti-7-camere-244401085>

Comparabila 3

publi.ro

Vand casa de locuit si teren agricol si livada 56.000 EUR

14 EUR/m²



Facina Liliana
Agent Imobiliar

0785050500

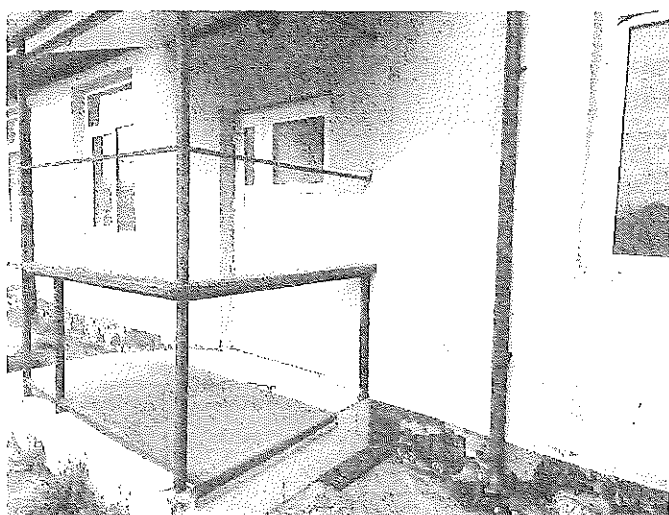
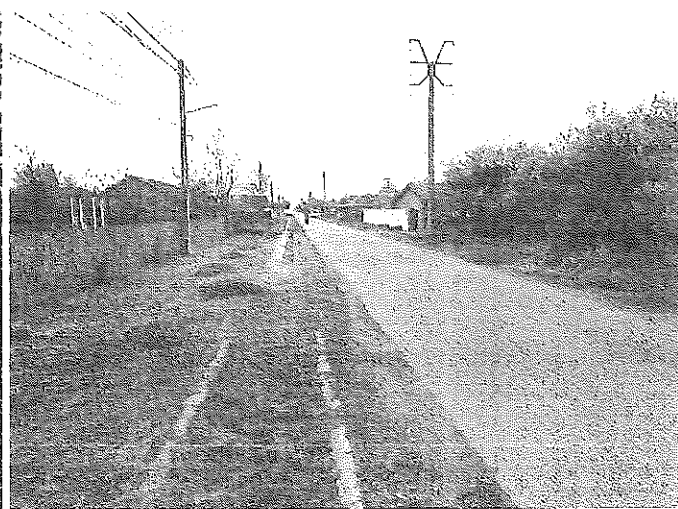
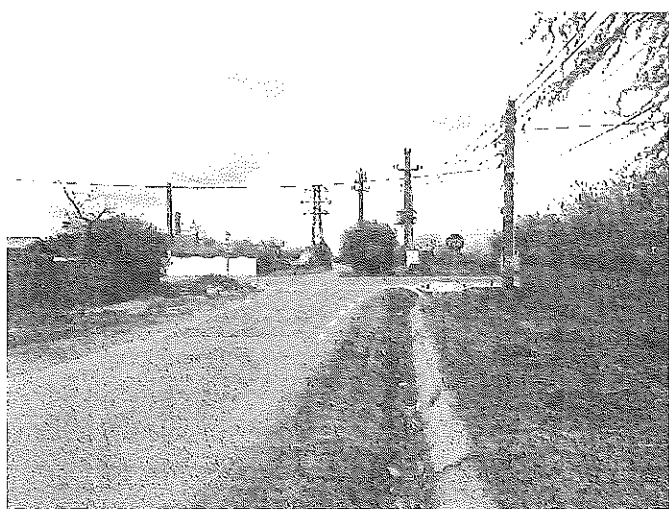
Contactează vânzătorul

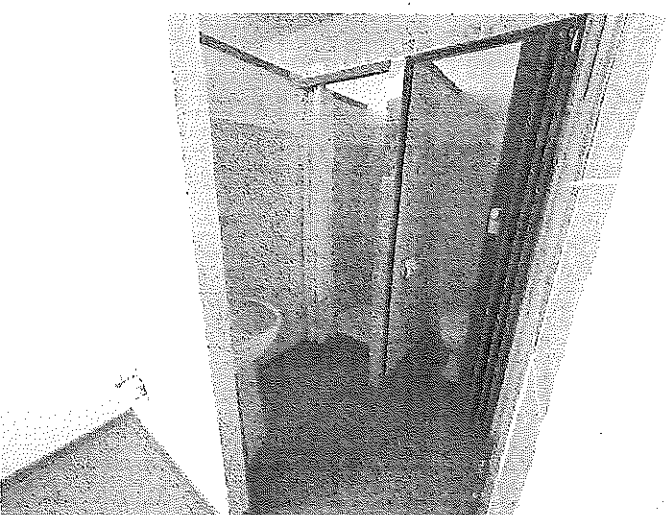
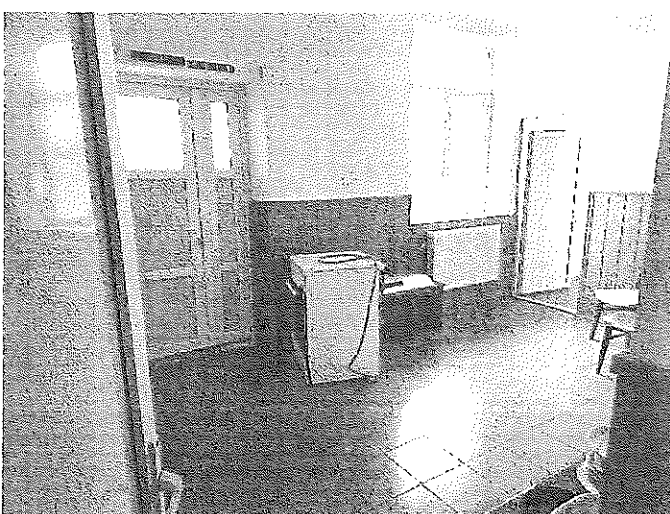
Caractere rămăce, 2039

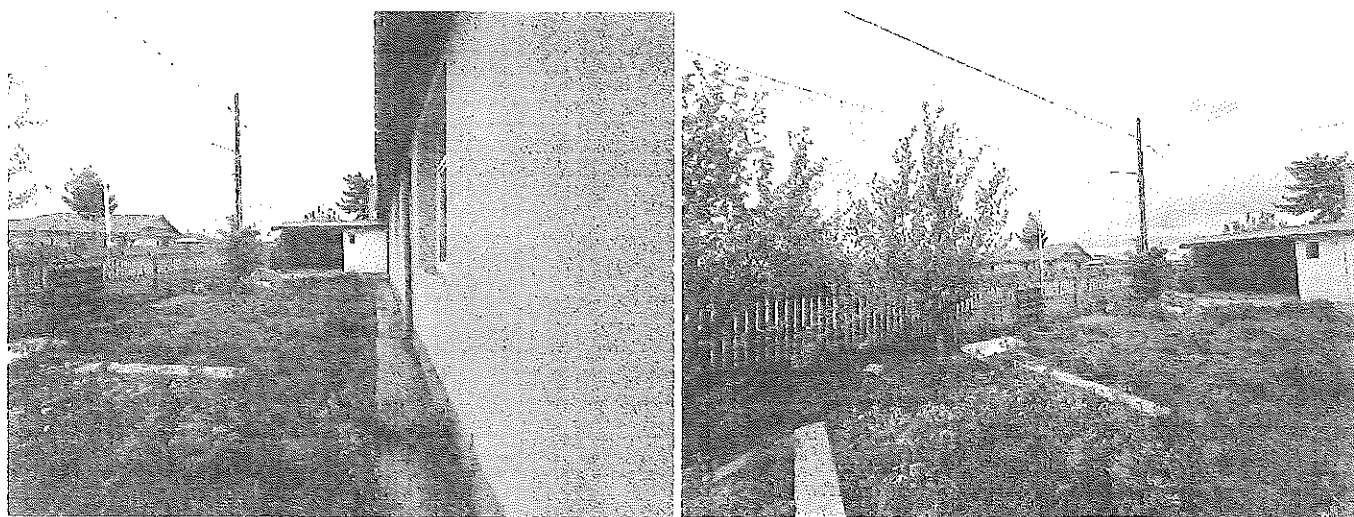
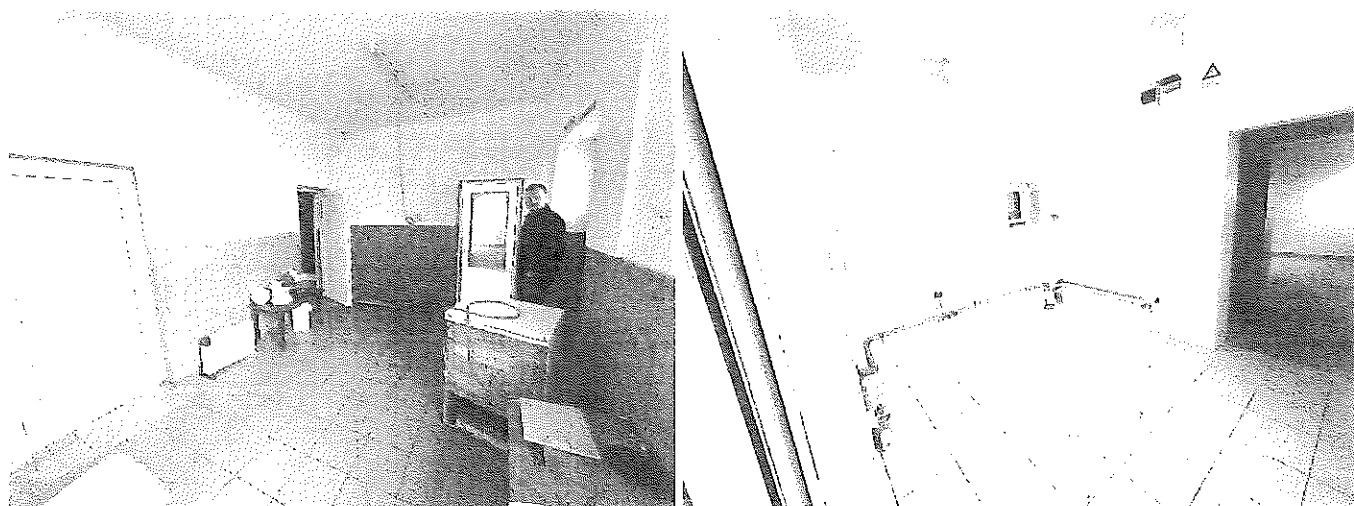
Distribuie anunțul pe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/vand-casa-de-locuit-si-teren-agricol-si-livada/df6h13h7q56e732q13qghh141e238f05.html>

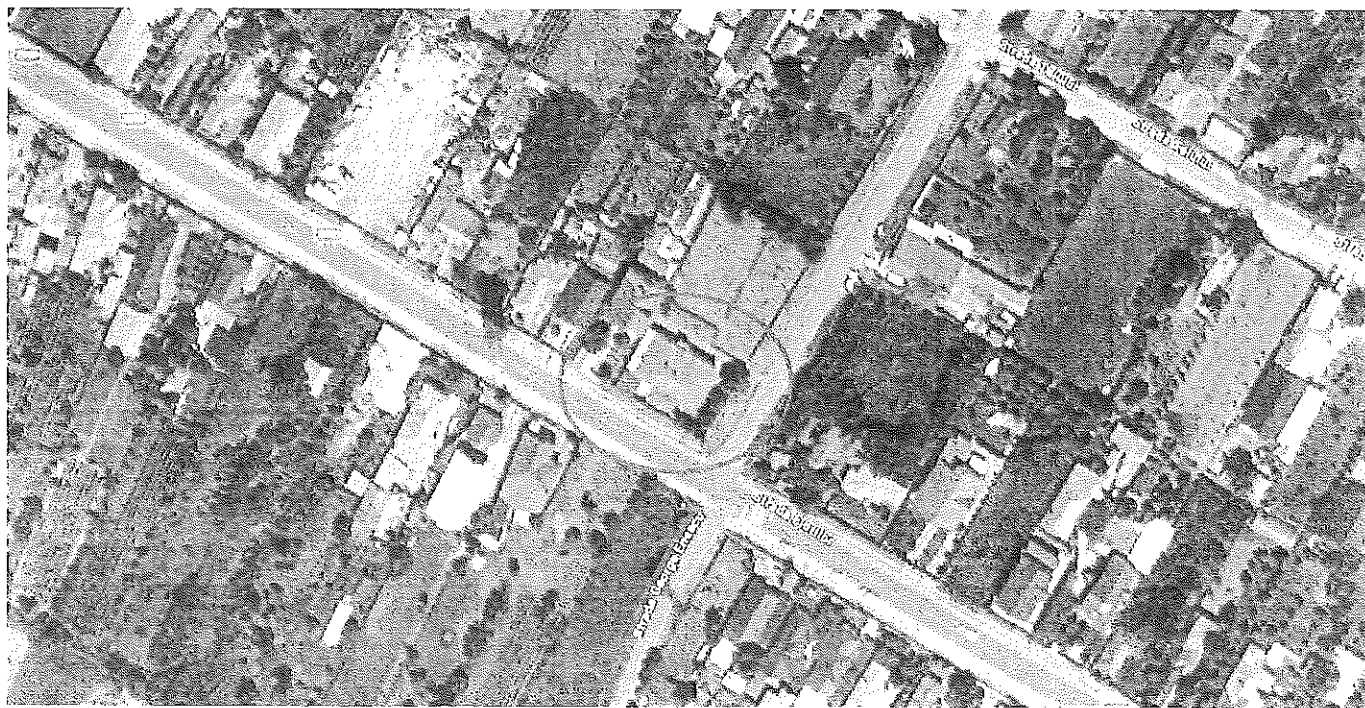
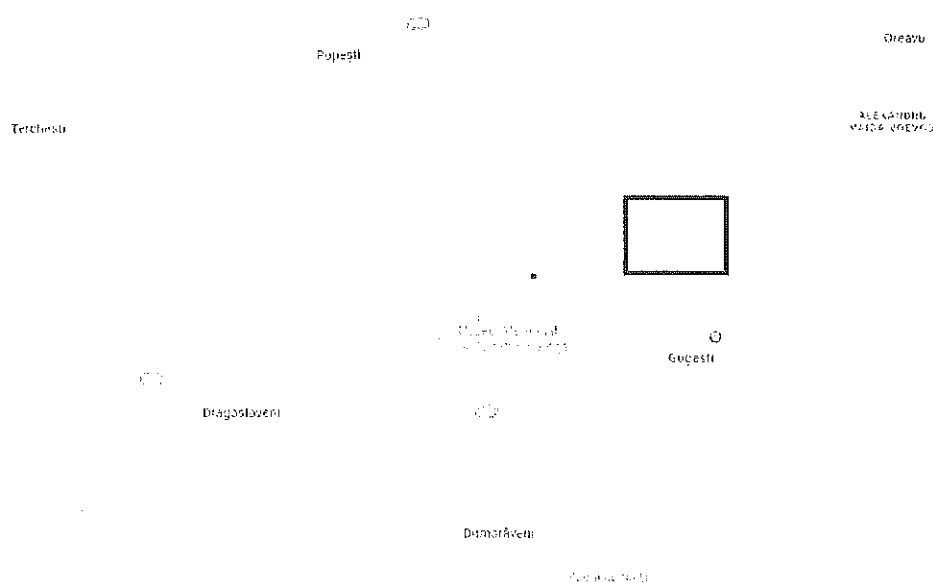
ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII







ANEXA NR. 3 - LOCALIZAREA PROPRIETATII



**PRESEDINTE SEDINTĂ
GUTU DANIEL**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
PRUTEANU SORELA**

Pagina 26/26

mm

T

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56188 Gugesti

Nr. cerere	47091
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206743095



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Gugesti, Loc. Gugesti, Str FLORILOR, Nr. 50

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56188	1.510	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 52351;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56188-C1	Jud. Vrancea, UAT Gugesti, Loc. Gugesti, Str FLORILOR, Nr. 50	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:195 mp; S. construita desfasurata:195 mp; LOcuinta protejata pentru persoane varsnice
A1.2	56188-C2	Jud. Vrancea, UAT Gugesti, Loc. Gugesti, Str FLORILOR, Nr. 50	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37950 / 23/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gugesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 56188 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se gaseste în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4917.	A1
Act Administrativ nr. 726, din 17/06/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI (ANEXA ;HOTARAREA NR 56/24.10,2013);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GUGESTI-DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GUGESTI-DOMENIUL PUBLIC	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

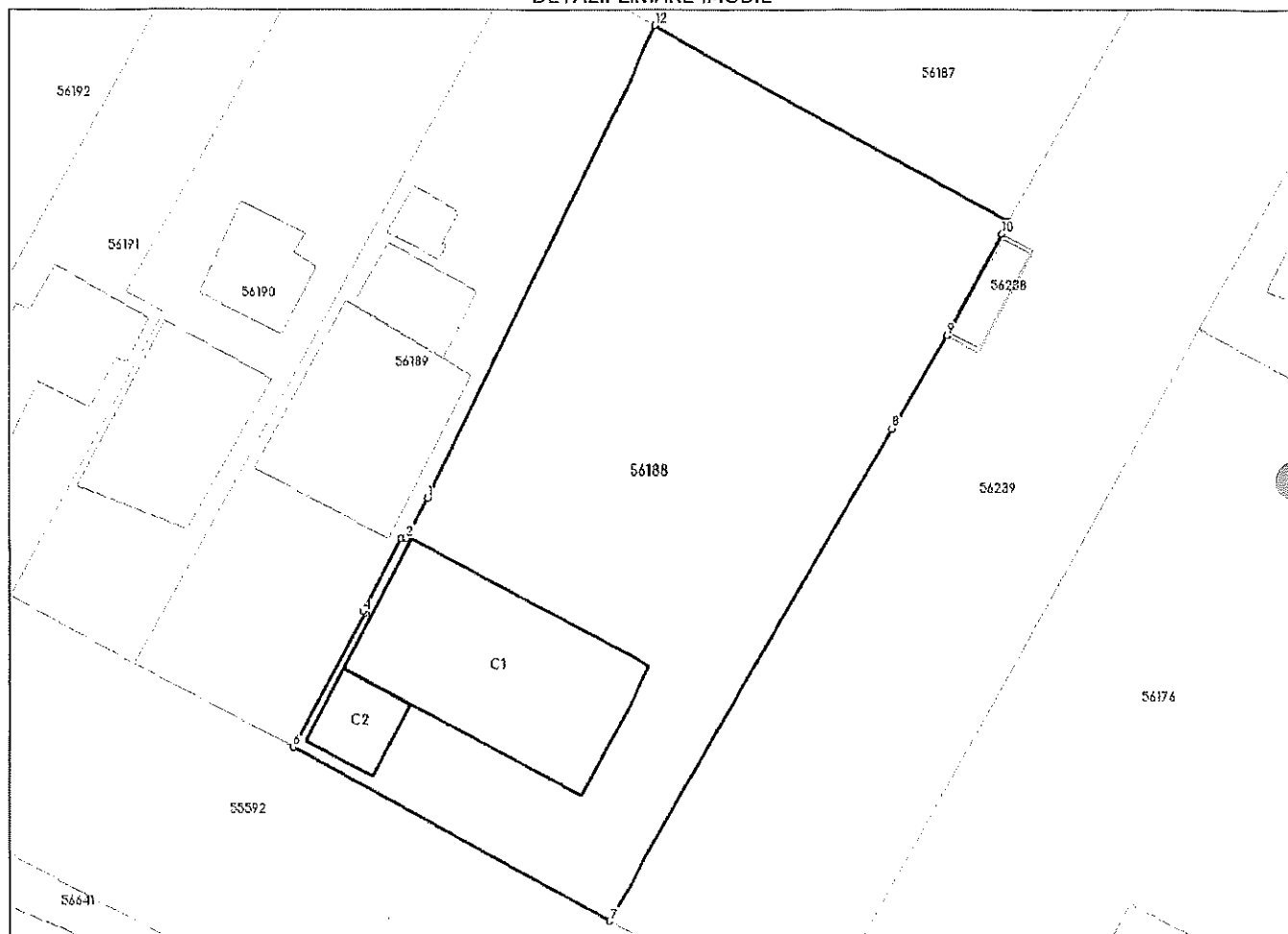
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56188	1.510	Imobil înscris în CF sporadic 52351;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.510	14	618-619	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	56188-C1	construcții administrative și social culturale	195	Cu acte	S. construită la sol:195 mp; S. construită desfășurată:195 mp; Locuința protejată pentru persoane vârstnice
A1.2	56188-C2	construcții anexa	30	Cu acte	S. construită la sol:30 mp; S. construită desfășurată:30 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	666.050,969 455.018,2	2	666.049,49 455.015,436	3.135

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	666.049,49 455.015,436	3	666.049,086 455.015,398	0.406
3	666.049,086 455.015,398	4	666.046,45 455.010,285	5.753
4	666.046,45 455.010,285	5	666.046,609 455.010,173	0.194
5	666.046,609 455.010,173	6	666.041,553 455.000,736	10.706
6	666.041,553 455.000,736	7	666.063,729 454.988,562	25.298
7	666.063,729 454.988,562	8	666.083,814 455.023,12	39.971
8	666.083,814 455.023,12	9	666.087,628 455.029,624	7.54
9	666.087,628 455.029,624	10	666.091,406 455.036,676	8.0
10	666.091,406 455.036,676	11	666.091,878 455.037,557	0.999
11	666.091,878 455.037,557	12	666.067,031 455.051,234	28.363
12	666.067,031 455.051,234	1	666.050,969 455.018,2	36.732

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	47092	21-04-2026	21-04-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară 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 olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/04/2026, 10:36

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100206742440

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 56188, UAT Gugesti / VRANCEA, Loc.
 Gugesti, Str. Florilor, Nr. 50

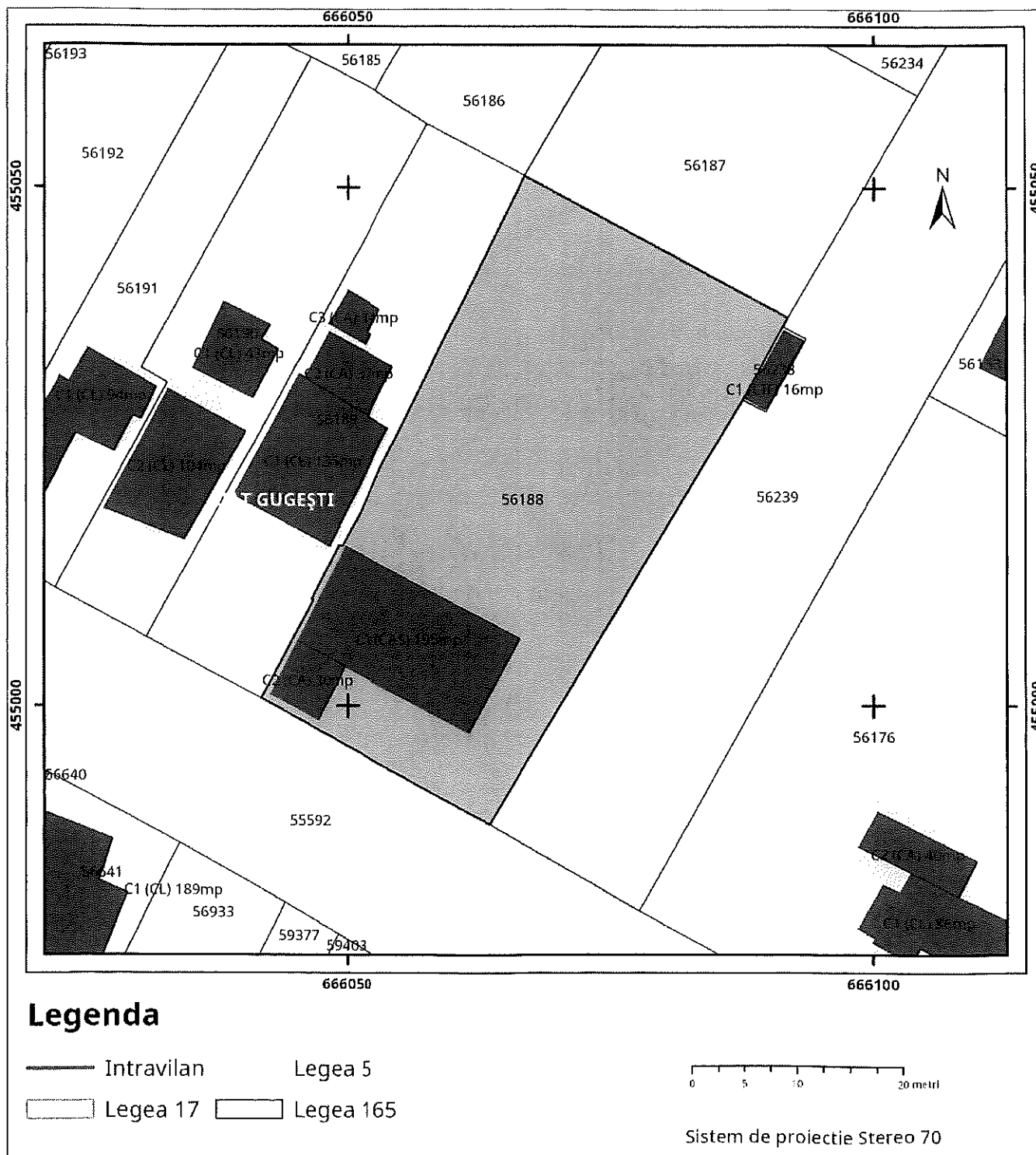
Nr.cerere	47092
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

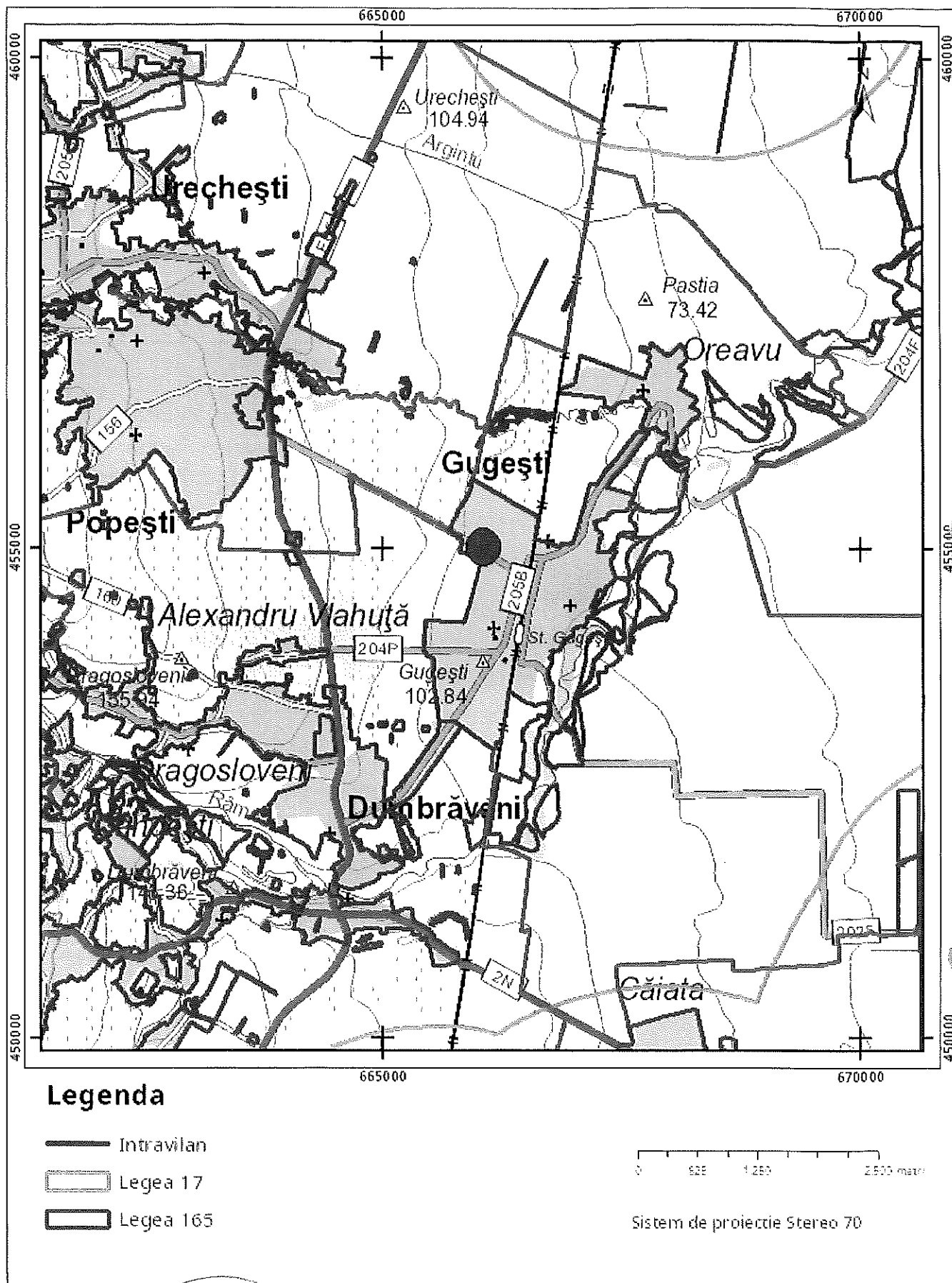
Teren: 1.510 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1510mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)

Legea 17, Art. 3 □

PREȘEDINTE PERINȚĂ

GUTU RĂZVAN

Ultima actualizare a geometriei: 23-04-2025

Data și ora generării: 21-04-2026 10:36

Semnat electronic

CONTRASEMNEA SA

FECRETIA GENERALA

PRUTANU SORELA MARCU

APR
VA
VĂSILE

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A
UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI GUGEȘTI CU DESTINAȚIA DE CENTRU
REZIDENȚIAL PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE (AZIL
DE BĂTRÂNI)
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1510 MP (TARLA 14, PARCELA 618-
619) ȘI A CONSTRUCȚIILOR C1 CONSTRUCȚII
ADMINISTRATIVE SI SOCIAL-CULTURALE ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 195 MP ȘI C2 CONSTRUCȚII ANEXĂ ÎN SUPRAFAȚĂ DE
30 MP, SITUAT ÎN STRADA FLORILOR, NR.50, SAT
GUGEȘTI, COMUNA GUGEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA,**

B O R D E R O U
STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A
UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI GUGEȘTI CU DESTINAȚIA DE CENTRU
REZIDENȚIAL PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE (AZIL
DE BĂTRÂNI)

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1510 MP (TARLA 14, PARCELA 618-619) ȘI A CONSTRUCȚIILOR C1 CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE SI SOCIAL-CULTURALE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 195 MP ȘI C2 CONSTRUCȚII ANEXĂ ÎN SUPRAFAȚĂ DE 30 MP, SITUAT ÎN STRADA FLORILOR, NR.50, SAT GUGEȘTI, COMUNA GUGEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA,

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou
- 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
- 2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
- 3. Investiții necesare
- 4. Nivelul minim al redevenței
- 5. Atribuirea concesiunii
- 6. Durata concesiunii
- 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii
- 8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de situație

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Una dintre modalitățile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al comunei cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale este, prin sine însăși, una dintre premisele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce se va solda în ultimă instanță cu cel puțin un impact pozitiv asupra comunității, prin livrarea de noi servicii populației, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investițiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest imobil este în prezent nefolosit și a avut în trecut destinația de azil de bătrâni și că la nivelul Comunei Gugești nu există resurse materiale și umane pentru valorificarea acestui imobil, s-a inițiat această procedură de concesionare a terenului și a clădirilor aferente în suprafață de 1510 MP (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcțiilor c1 construcții administrative și social-culturale în suprafață de 195 MP și C2 construcții anexă în suprafață de 30 MP, situat în strada Florilor, Nr.50, Sat Gugești, Comuna Gugești, Județul Vrancea, și care figurează, conform Hotărârii Consiliului local al Comunei Gugești nr. 32 din 18 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat a terenului și construcțiilor aferente obiectivului Locuință protejată pentru persoane vârstnice din satul Gugești în vederea concesionării pentru realizarea Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de batrani), ca fiind bun aparținând domeniului privat al comunei Gugești, județul Vrancea.

Acest teren este propice unor activități de natură economică sau/și comercială, inițiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În baza acestei inițiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al Comunei Gugești.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față imobilul ce face obiectul solicitării de concesionare este compus din teren și construcții neutilizate, se pleacă de la premiza că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparținând domeniului de interes public al Comunei Gugești este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri și va contribui la susținerea serviciilor sociale pentru persoanele vârstnice, prevenirea degradării imobilelor aflate în domeniul privat al comunei, precum și asigurarea pazei și protecției terenurilor.

Prin amenajarea unui azil de batrani, cladirile și terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se crează premisele realizării unei investiții, cu repercusiuni directe asupra taxelor și impozitelor locale/către bugetul consolidat de stat.

Imobilul urmează a se concesiona în vederea amenajării unui Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (azil de bătrâni), perioada propusă de concesionare fiind de 49 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea imobilului (construcții și teren) din strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 56188 sunt:

- concesionarea imobilului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Comunei Gugești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

3. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unui Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (azil de bătrâni) a imobilului - teren în suprafață de 1510 mp Tarla 14, Parcela 618-619 și a construcțiilor C1 Construcții administrative si social-culturale și C2 Construcții anexă, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 56188;

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivelul minim de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019- Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții pentru atribuirea imobilului menționat la alin.1 este de **1959,18 euro/an**.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu și va fi indexată anual cu indicele de inflației pentru anul fiscal anterior. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiune este de **1959,18 euro/an** și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor prin Raportul de evaluare nr. 6.03/12.06.2026.

Redevența se plătește în lei, **pană la 31 martie** al fiecărui an, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Comunei Gugești.

5. ATRIBUIREA CONCESIUNII

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesiunea imobilului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, concesionarea se face pentru o perioadă de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de **49 ani**, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiei se stabilește la **2 ani**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesie.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de cel mult **60 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, într-un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – iulie 2026;
- organizarea licitației deschise – august- octombrie 2026;
- contractarea – august- octombrie 2026.

Intocmit,

**Secretar general,
Pruteanu Sorela-Maria**

**Compartiment Urbanism,
Inspector Tălpan Cosmin Lucian**

**Compartiment taxe și impozite,
Consilier superior Negoită Vasilica**

**Președinte de ședință
Guțu Danie**

**Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Pruteanu Sorela-Maria**

AP
MAR
A VASILE

CAIET DE SARCINI

CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A UNUI
TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI
GUGEȘTI CU DESTINAȚIA DE CENTRU REZIDENȚIAL
PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE (AZIL DE BĂTRÂNI)
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1510 MP (TARLA 14, PARCELA 618-
619) ȘI A CONSTRUCȚIILOR C1 CONSTRUCȚII
ADMINISTRATIVE SI SOCIAL-CULTURALE ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 195 MP ȘI C2 CONSTRUCȚII ANEXĂ ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 30 MP, SITUAT ÎN STRADA FLORILOR,
NR.50, SAT GUGEȘTI, COMUNA GUGEȘTI, JUDEȚUL
VRANCEA,

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1. Imobilul ce urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul Comunei Gugești, sat Gugești, Strada Florilor, Nr.50, Județul Vrancea, are suprafața totală de teren 1510 mp (tarla 14, parcela 618-619) și construcții c1 construcții administrative si social-culturale în suprafață de 195 MP ȘI C2 construcții anexă în suprafață de 30 MP, aparținând domeniului privat al comunei Gugești conform Hotărârii Consiliului local al Comunei Gugești nr. 32 din 18 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat a terenului și construcțiilor aferente obiectivului Locuință protejată pentru persoane vârstnice din satul Gugești în vederea concesionării pentru realizarea Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de bătrâni), ca fiind bun aparținând domeniului privat al comunei Gugești, județul Vrancea.

Terenul ce urmează a fi concesionat va fi utilizat în următoarele scopuri:

1.1. Obiectul concesionării: teren în suprafață de 1510 mp (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcții C1 Construcții administrative si social-culturale în suprafață de 195 mp și C2 Construcții anexă în suprafață de 30 mp, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este înscris în cartea funciara nr. 56188, cu numărul cadastral 56188 și este identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, extrasului de carte funciară pentru informare și încheierii de carte funciară, va fi folosit de către concesionar în scopul realizării unui Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de bătrâni).

1.2. Amenajarea terenului concesionat și realizarea investițiilor se va face pe cheltuiala concesionarului.

Construcția din care este format imobilul specificat mai sus, este în suprafață de C1 Construcții administrative si social-culturale **195 mp** și C2 Construcții anexă în suprafață de **30 mp**, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, este în bună stare de conservare.

Concesionarul va administra bunul concesionat pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței rezultate în urma licitației deschise.

Realizarea obiectivului se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe seama concesionarului.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIUNII

Necesitatea și oportunitatea concesionării imobilului mai sus menționat are la bază următoarele motivații:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.

- atragerea la bugetul Comunei Gugești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- crearea de noi locuri de muncă;

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

- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

Acordarea concesiunii se va face cu respectarea prevederilor:

- art.312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/1919 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației;

3. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii imobilului- teren în suprafață de 1510 mp (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcțiilor C1 Construcții administrative si social-culturale în suprafață de 195 mp și C2 Construcții anexă în suprafață de 30 mp, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 56188, este în intravilanul satului Gugești, comuna Gugești, județul Vrancea, este de 49 ani.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioada egală de cel mult jumătate din durata sa inițială, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de 1959,18 euro/an pentru terenul în suprafață de 1510 mp (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcțiilor C1 Construcții administrative si social-culturale în suprafață de 195 mp și C2 Construcții anexă în suprafață de 30 mp, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de raportul de evaluare nr. 6.03/12.06.2026, întocmit de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor

Taxa de concesionare se va achita în lei, în ziua plății, pana la 31 martie pentru tot anul în curs. Neplata a cel mult 2 ani consecutivi duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.

Plata se poate efectua la casieria Comunei Gugești sau cu ordin de plată din contul concesionarului, în contul concedentului nr. RO93TREZ69121A300530XXXX deschis la Trezoreria Focșani

Redevența obținută din concesionare va reprezenta venit la bugetul Comunei Gugești.

Pentru anul fiscal 2026, taxa de concesionare se va achita integral pentru perioada rămasă până la 31.12.2026, în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de concesionare.

Pentru neplata la termen a redevenței la termen se vor aplica majorări de întârziere de 0,1% pe luna sau fracțiuni de luna, din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere peste termenul stabilit ca plată.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

5.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

a. bunuri de retur – sunt bunurile 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-terenul concesionat.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii.

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Comuna Gugești, județul Vrancea.

5.2. Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către concedent a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de concesionar, vor fi preluate în patrimoniul concedentului, fără despăgubirea concesionarului.

Imobilul din domeniul privat al Comunei Gugești, Județul Vrancea este și va rămâne pe toată durata concesiunii în proprietatea Comunei Gugești

La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului imobilul în mod gratuit și liber de sarcini, pe bază de proces-verbal.

6. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI ȘI DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA ACESTEIA ÎN CADRUL CONCESIUNII

6.1. Pentru desfășurarea activităților generate de destinația concesiunii, concesionarul va trebui să realizeze pe terenul și construcțiile concesionate următoarele investiții în acord cu destinația propusă pentru care va solicita certificat de urbanism, autorizație de construcție.

Investiția va fi realizată în maxim 12 luni de la obținerea autorizației de construire (pt împrejmuire).

6.2. Avizele și acordurile necesare realizării investiției se vor obține de către concesionar, după semnarea contractului de concesiune.

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZĂ A FI DEPUSE CĂTRE CONCESIONAR

7.1. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de buna plată la contract, egală cu 100% din redeventa anuală, adjudecata de concesionar. Garanția se va constitui cu scrisoare de garanție bancară sau direct în contul concedentului, iar acesta se va reține în cazul neachitării concesiunii.

Din această sumă sunt reținute penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

8. DREPTURILE PĂRȚILOR

8.1. Drepturile concesionarului

-Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune;

-Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

8.2. Drepturile concedentului

-Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

-Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului. Notificarea se va comunica concesionarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data efectuării verificării, comunicându-se acestuia și obiectul verificării.

-Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

-Concedentul are dreptul să rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Obligațiile concesionarului

- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

- Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii.

- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).

- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

- Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract, la termenele stabilite.

- Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatării bunului concesionat.

- Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile menționate în prezentul caiet de sarcini.

- Concesionarul este obligat să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate către bugetul local și bugetul de stat.

- La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

- În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt concedentului.

- Concesionarul are obligația ca în termen de 60 zile de la încheierea contractului de concesiune, să înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa în documentele de publicitate imobiliară și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea întabulată.

- În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții concesionare la contract, egală cu valoarea redevenței datorată pentru un an întreg de concesionare.

- Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, din motive excepționale legate de interesul național sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;

- 9.2. Obligațiile concedentului

- Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului imobilul concesionat cu suprafața de 1510 mp (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcției C1 Construcții administrative și social-culturale în suprafață de 195 mp și C2 Construcții anexă în suprafață de 30 mp, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea.

- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract de concesiune.

- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

-

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili pretul rascumparării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

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

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

- 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;

10.2 La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii – terenul concesionat;
- b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii.
- c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Județul Buzău, prin Consiliul Județean Buzău.

11. PROCEDURA

11.1. Procedura selectată: Licitatie deschisă cu oferte în plic sigilat

11.2 Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

11.3. Condiții generale de participare

La procedura pot participa operatori economici români ori străini, care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

11.4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

- oferta trebuie elaborată în conformitate cu prevederile legale și ale documentației de atribuire.
- oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- participantul are obligația de a depune oferta la adresa sediului Comunei Gugești, județul Vrancea în termen de 10 zile lucrătoare de la afișarea anunțului.
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.
- ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilat, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectivul concesiunii, iar în interiorul plicului se vor regăsi informații privind ofertantul(declarație de participare , dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, taxei de participare și a garanției de participare). În plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscrie denumirea ofertantului și sediul social al acestuia.

11.5. Criteriul de atribuire va fi **cel mai mare preț ofertat**.

11.6. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație ofertanții trebuie să achite următoarele:

Taxa pentru obținerea documentației de atribuire = 50 lei/ofertant,

Taxa de participare la licitație = 200 lei/ofertant,

Garanție de participare la licitație = 500 lei/ofertant.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, 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.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în raza căruia se afla sediul concedentului.

12.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția contencios-administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

12.2. Contestația care se referă la acte ale autorității contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai târziu de o zi lucrătoare înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, cu condiția transmiterii acesteia și prin fax, ori prin mijloace electronice.

Întocmit,

**Secretar general,
Pruteanu Sorela-Maria**

**Compartiment Urbanism,
Inspector Tălpan Cosmin Lucian**

**Compartiment taxe și impozite,
Consilier superior Negoită Vasilica**

Președinte de ședință,

Gutu Daniel



Contrasemnează,

Secretar general al comunei

Pruteanu Sorela-Maria

14

AF
AR,
V
RA VASILE

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ A
UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI
GUGEȘTI CU DESTINAȚIA DE CENTRU REZIDENȚIAL
PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE
(AZIL DE BĂTRÂNI)

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1510 MP (TARLA 14, PARCELA 618-619)
ȘI A CONSTRUCȚIILOR C1 CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE
SI SOCIAL-CULTURALE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 195 MP ȘI C2
CONSTRUCȚII ANEXĂ ÎN SUPRAFAȚĂ DE 30 MP, SITUAT ÎN
STRADA FLORILOR, NR.50, SAT GUGEȘTI, COMUNA
GUGEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA,

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCIDENTUL

Denumire: **Comuna Gugești prin Consiliul local al Comunei Gugești**

Sediul: **Comuna Gugești, Sat Gugești, B-dul M.Kogălniceanu, nr.71, județul Vrancea**

Tel: **0237250046/ Fax 0237250182**

Adresa de e-mail: **contact@primariagugesti.ro, www.primariagugesti.ro**

Persoană de contact: **Negoită Vasilica- Consilier Superior Compartiment taxe și impozite**

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

• Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluate la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

• După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în caietul de sarcini;

• După analizarea conținutului plicului exterior, comisia de evaluare întocmește proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

• Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

• Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

• În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, comisia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

• Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În baza lui, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

• Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.

• Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Una dintre modalitățile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al comunei cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale este, prin sine însăși, una dintre premisele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce se va solda în ultimă instanță cu cel puțin un impact pozitiv asupra comunității, prin livrarea de noi servicii populației, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin investițiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest imobil este în prezent nefolosit și a avut în trecut destinația de azil de bățani și că la nivelul Comunei Gugești nu există resurse materiale și prin umane pentru valorificarea acestui imobil, s-a inițiat această procedură de concesionare a terenului și a clădirilor aferente în suprafață de 1510 MP (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcțiilor c1 construcții administrative și social-culturale în suprafață de 195 MP și C2 construcții anexă în suprafață de 30 MP, situat în strada Florilor, Nr.50, Sat Gugești, Comuna Gugești, Județul Vrancea, și care figurează,

conform Hotărârii Consiliului local al Comunei Gugești nr. 32 din 18 iunie 2026 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat a terenului și construcțiilor aferente obiectivului Locuință protejată pentru persoane vârstnice din satul Gugești în vederea concesiunii pentru realizarea Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de bătrâni), ca fiind bun aparținând domeniului privat al comunei Gugești, județul Vrancea.

Acest teren este propice unor activități de natură economică sau/și comercială, inițiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

În baza acestei inițiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al Comunei Gugești.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față imobilul ce face obiectul solicitării de concesiune este compus din teren și construcții neutilizate, se pleacă de la premiza că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparținând domeniului de interes public al Comunei Gugești este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri și va contribui la susținerea serviciilor sociale pentru persoanele vârstnice, prevenirea degradării imobilelor aflate în domeniul privat al comunei, precum și asigurarea pazei și protecției terenurilor.

Prin amenajarea unui azil de bătrâni, clădirile și terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se crează premisele realizării unei investiții, cu repercusiuni directe asupra taxelor și impozitelor locale/către bugetul consolidat de stat.

Imobilul urmează a se concesiuna în vederea amenajării unui Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (azil de bătrâni), perioada propusă de concesiune fiind de 49 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesiune se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea imobilului (construcții și teren) din strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 56188 sunt:

- concesiunea imobilului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Comunei Gugești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

4. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc: amenajarea unui Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (azil de bătrâni) a imobilului - teren în suprafață de 1510 mp Tarla 14, Parcela 618-619 și a construcțiilor C1 Construcții administrative și social-culturale și C2 Construcții anexă, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciara nr. 56188;

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivelul minim de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019- Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții pentru atribuirea imobilului menționat la alin.1 este de 1959,18 euro/an.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu și va fi indexată cu indicii de inflației. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiune este de 1959,18 euro/an și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor prin Raportul de evaluare nr. 6.03/12.06.2026.

Redevența se plătește în lei, până la 31 martie al fiecărui an, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Comunei Gugești.

6. ATRIBUIREA CONCESIUNII

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesiunea imobilului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, concesionarea se face pentru o perioadă de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiei se stabilește la 2 ani. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesie.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de cel mult 60 zile de la data deschiderii ofertelor.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, într-un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – iulie 2026;
- organizarea licitației deschise – august- octombrie 2026;
- contractarea – august- octombrie 2026.

Întocmit,

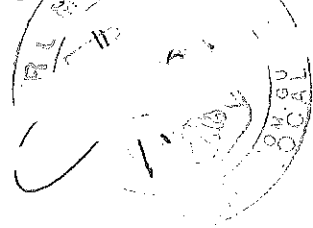
Secretar general, Pruteanu Sorela-Maria

Compartiment Urbanism, Inspector Tălpan Cosmin Lucian

Compartiment taxe și impozite, Consilier superior Negoită Vasilica

Președinte de ședință,

Gutu Dorina



Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Pruteanu Sorela-Maria

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

Formular 1

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Comuna Gugești– Primăria comunei Gugești, județul Vrancea

1. Examinând Documentația de atribuire și Caietul de Sarcini, subsemnatul/subsemnata, reprezentant/reprezentantă ai ofertantului _____ ne oferim ca în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acestea, să concesionăm _____ (se va completa cu obiectul licitației publice)

Oferta noastră fiind de _____ lei / lună.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării procedurii de concesiune prin licitație publică.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

(nume, prenume și semnătură), L.S.

în calitate de _____

numele _____

legal autorizat să semnez oferta pentru și în
(denumirea/numele operatorului economic)

Data completării: _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

Formular 2

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea/numele: _____

Codul fiscal: _____

Cont banca: _____

Adresa sediului central: _____

Telefon: Fax: E-mail: _____

Certificatul de înmatriculare / înregistrare data/locul înmatriculare /înregistrare) _____

Obiectul de activitate, pe domenii: _____
conformitate cu prevederile din statutul propriu)

OFERTANT _____

(semnătură autorizată)

Data completării: _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

Formular 3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURĂ

1 Subsemnatul, _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune prin licitație publică a imobilului _____ organizată de Primăria comunei Gugești la data de _____ (zi/luna/an), particip și depun oferta:

☐ în nume propriu;

☐ ca asociat în cadrul asociației;

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2 Subsemnatul _____ declar că voi informa imediat autoritatea publică locală, dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune prin licitație publică sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate, conform documentelor depuse la procedură, sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea publică locală are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

4 Subsemnatul _____ autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării _____

OFERTANT,

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa/sediul, telefon, persoana de contact)

Formular 4

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul(a), _____ sediul _____
(denumirea/numele/adresa operatorului economic) în calitate de ofertant/ ofertant asociat/ la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune prin licitație publică a imobilului _____, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile privind falsul în declarații că nu ne aflăm în situația de conflict de interese la procedura organizată de Primăria comunei Gugești.

De asemenea, în situația în care, pe parcursul derulării procedurii de atribuire, apare o situație de conflict de interese, mă oblig să notific în scris, de îndată, autoritatea publică locală.

OFERTANT,
(semnătura autorizata)

Data completării



Comuna Gugești, județul Vrancea
 Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 71, cod poștal 627155,
 Tel.: 0237.250.046, 0237.250.182 / Fax: 0372.402.825, 0237.250.182
 E-mail: contact@primariagugesti.ro Web: www.primariagugesti.ro



Nr. _____ / _____

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între

Comuna GUGESTI, cu sediul în comuna GUGESTI, B-dul M. Kogălniceanu nr. 71, reprezentat prin **VATRA VASILE**, primar și **NEGOITA VASILICA**, consilier superior, în calitate de concedent, pe de o parte și

_____, persoana fizică, în calitate de concesionar, domiciliat în comuna _____, județul _____, str. _____, Nr. _____, C.I. seria _____, nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, CNP _____, telefon _____, reprezentant al _____, în calitate de _____, cu sediul social în _____, județul _____, Str. _____, nr. _____, pe de altă parte la data de _____, la sediul concedentului Comuna Gugești, B-dul M. Kogălniceanu, nr. 71, județul Vrancea

În temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și al Hotărârii Consiliului local de aprobare a concesionării nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

ART. 1

- (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea și preluarea în concesiune prin licitație din data de _____ pentru concesionarea proprietății a imobilului (teren și construcții) situat în comuna Gugești, str. _____, Nr. _____, având suprafața de _____ m.p. teren și construcțiile în suprafața de C1 _____ mp, C2 _____ mp, nr. cadastral _____, în tarla _____, parcela _____, așa cum rezulta din planul de situație anexat sau (cartea funciara), teren aflat în domeniul privat al Comunei Gugești.
- (2) Predarea-primirea terenului concesionat este consemnata în procesul verbal de predare-primire (anexa 1 la prezentul contract)
- (2) Obiectivele concedentului sunt:
 - a) predarea –primirea obiectului concesiunii consemnata în procesul –verbal ;
 - b) durata de execuție a investiției este cea prevăzută în autorizația de construire.
- (3) În derularea ontractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri
 - a) bunurile de retur:-.....;
 - b) bunurile proprii:-.....

III. Termenul

ART. 2

(1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data încheierii procesului verbal de predare-primire a terenului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

IV. Redevența

ART. 3

Concesiunea în suprafața imobilului aparținând domeniului privat al comunei Gugești, teren în suprafață de 1510 mp (Tarla 14, Parcela 618-619) și a construcției C1 Construcții administrative și social-culturale în suprafață de 195 mp și C2 Construcții anexă în suprafață de 30 mp, situat în strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, cu destinația de Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de bătrâni), la care se aplică anual rata inflației pentru anul fiscal anterior, transmisă de Institutul de statistică până la data de 15 ianuarie în fiecare an, se concesiunează pe o perioadă de 49 ani.

V. Plata redevenței este _____ euro/an așa cum a fost stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019- Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu și va fi indexată anual cu indicele de inflației pentru anul anterior. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

ART. 4

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO93TREZ69121A300530XXXX deschis la Trezoreria Focșani sau cu numerar la casieria unității;
- contul concesionarului nr. _____, deschis la Banca _____.

Sumele anuale prevăzute la art. 3 vor fi indexate anual cu rata inflației.

Termenul de plată pentru imobilul concesionat este sfârșitul primului trimestru al anului în curs, adică 31 martie, iar pentru anul în curs termenul de plată va fi luna decembrie 2026.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea de majorări de întârziere de 1 % / luna sau fracțiuni de luna, conform Legii nr.210/2005.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

ART. 5 (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

ART. 6

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: _____.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

ART. 7

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent și să nu schimbe destinația bunului concesionat, respectiv realizarea Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (Azil de bătrâni).

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii/Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(8) În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de buna plată la contract, egală cu 100% din redevența anuală, adjudecată de concesionar. Garanția se va constitui cu scrisoare de garanție bancară sau direct în contul concedentului, iar acesta se va reține în cazul neachitării concesiunii.

(9) Concesionarul este obligat să asigure bunul concesionat la valoarea raportului de evaluare nr. 6.03/12.06.2026 întocmit de Evaluator membru ANEVAR Coniac Mihai Victor, pentru imobilul prin care stabilește o valoare de piață a imobilului de 503.000 lei (96000 euro) pe toată perioada concesionată și va prezenta concedentului această asigurare, astfel încât să nu rămână intervale de timp neasigurate (asigurarea va fi prezentată în termen de maxim 30 de la încheierea contractului de concesiune)

(10) Concesionarul este obligat să realizeze investițiile și va fi realizată în maxim 12 luni de la obținerea autorizației de construire.

(11) Concesionarul este obligat să respecte toate clauzele stabilite prin Hotărârea Consiliului local nr.35 din 18 iulie 2026 privind aprobarea concesionării prin licitație publică în vederea realizării unui Centru rezidențial pentru persoane vârstnice (azil de bătrâni) a imobilului - teren în suprafață de 1510 mp Tarla 14, Parcela 618-619 și a construcțiilor C1 Construcții administrative și social-culturale și C2 Construcții anexă, aflat în proprietate privată a comunei Gugești, strada Florilor, nr.50, sat Gugești, Comuna Gugești, județul Vrancea, înscris în cartea funciară nr. 56188, a studiului de oportunitate, caietului de sarcini și a documentației de atribuire, respectiv Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini și Documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a imobilului mai sus menționat anexat procesurii de licitație.

(12) Alte clauze.

La data semnării, Primăria Comunei Gugești confirmă că imobilul nu a făcut obiectul unui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau unui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;

După cunoștința Primăria Comunei Gugesti, la data semnării, imobilul nu constituie și nici nu a constituit obiectul nici unei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

După cunoștința Primăria Comunei Gugesti, imobilul nu este grevat de nici o sarcina (ipotecă , privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane;

Imobilul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau al altui interes public despre care Primăria Comunei Gugesti are cunoștință;

Primăria Comunei Gugesti declară că este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor **CONCESIONARULUI** ce rezultă din prezentul contract;

După cunoștința Primăria Comunei Gugesti terenul și construcțiile aferente nu prezintă nici un fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător, dar aceasta declarație va fi confirmată de studiul de mediu;

Obligațiile concedentului:

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) 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;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur;

b) bunuri proprii;

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

ART. 10

X. Răspunderea contractuală

ART. 11

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

ART. 12

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

ART. 13

- modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor ,
- procesul – verbal de predare primire a imobilului, planul de situație , s.a. fac parte integrantă din prezentul contract ,

Prezentul contract privind concesiunea imobilului situat în comuna _____, str. _____, nr. _____, județul _____, cu suprafața de _____ mp, s-a încheiat azi _____ în 2 exemplare , câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

**Primar,
VATRA VASILE**

**Secretar General
Pruteanu Sorela Maria**

CONCESIONAR,

**Consilier Principal,
Talpan Cosmin Lucian**

**Consilier Superior,
Negoita Vasilica**

**Viceprimar,
Dinita Florin**



Comuna Găgești, județul Vrancea
 Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 71, cod poștal 627155,
 Tel.: 0237.250.046, 0237.250.182 / Fax: 0372.402.825, 0237.250.182
 E-mail: contact@primariagagesti.ro Web: www.primariagagesti.ro



Nr. _____ / _____,

PROCES- VERBAL

De predare –primire

Subsemnatii , VATRA VASILE Primar , DINITA FLORIN Viceprimar, in comuna GUGESTI, judetul Vrancea, am procedat astazi _____ la predarea imobilului cu suprafata de _____ mp, imobilul concesionat domnului/doamnei _____, reprezentant la SC. _____ cu sediul in _____, in tarla _____, parcela _____, Carte Funciara Nr. _____, situat la adresa Com.Gagesti, Str. _____, Nr. _____, Judetul _____, avind vecinii :

La nord - _____

La sud - _____

La est - _____

La vest - _____

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal de atribuire directa in 2 exemplare .

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

Primar,
VATRA VASILE

Secretar General
Pruteanu Sorela Maria

Consilier Principal,
Talpan Cosmin Lucian

Consilier Superior,
Negoita Vasilica

Viceprimar,
Dinita Florin