



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu,
aparținând domeniului privat al comunei Dulcești, jud. Neamț

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ;

Având în vedere prevederile:

- Art. 1777 și următoarele din Codul Civil;
- Art. 129, alin. (6), lit. b) și art. 332 - 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Examinând expunerea de motive a domnului Nahoș Gheorghe, primarul Comunei Dulcești, județul Neamț, înregistrată sub nr.6799 din 21.10.2021, precum și raportul Compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 6798 din 21.10.2021

Văzând avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Dulcești, județul Neamț;

În temeiul dispozițiilor art.139, alin. (3), lit.g, și art. 196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă închirierea prin licitație publică, a unui spațiu situat în cadrul Căminului Cultural din satul Corhana, comuna Dulcești, în suprafață de 16 m.p., spațiu aparținând domeniului privat al comunei Dulcești, jud. Neamț.

Art.2. - Se însușește Raportul de evaluare nr. 23/2021 întocmit de către ing. Dancea Carmen, evaluator autorizat, cu nr. legitimație 11968, CIF 23170616, membru corporativ al ANEVAR, pentru spațiul identificat la art. 1.

Art.3. - Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică a spațiului identificat la art. 1 aparținând domeniului privat al comunei Dulcești, conform anexelor nr. 1 - 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului prevăzut la art. 1, în cuantum de 172 lei/lună.

Art.5. Se aprobă perioada de închiriere, care va fi de 5 ani, respectiv de la data semnării contractului de către ultima parte, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin act adițional, în condițiile legii.

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Dulcești, să semneze contractul de închiriere, conform procesului verbal de adjudecare a licitației.

Art.7. – Secretarul comunei, prin grija legii, va comunica prezenta hotărâre persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHITĂ RADU EUSEBIU



Nr. 61
Din 28.10.2021

Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Adobriței Mioara-Cristina

Evaluator autorizat DANCEA CARMEN
Nr. Legitimatie 11968
CIF 23170616
Adresa: Roman, Bdl. Roman Mușat, bl.33, ap.74, jud. Neamț
Tel.: 0723390313;
Cont: BRD Roman, RO78BRDE 280SV25881162800
e-mail: dancea2006@yahoo.com;
Nr. 22 din 18.08.2021

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: Comuna Dulcești

Vă transmit alăturat raportul de evaluare, în formă scrisă, conform contractului de prestări servicii nr. 21 din 16.08.2021.

Obiectul evaluării este un spațiu cu suprafața utilă de 16mp situat în incinta clădirii căminului cultural din Corhana, comuna Dulcești, județ Neamț.

Spațiul aparține domeniului public al comunei Dulcești. Conform documentelor puse la dispoziție, aceasta are drept deplin asupra proprietății, respectiv de posesie, folosință și dispoziție.

Scopul evaluării este estimarea venitului lunar minim ce se poate obține din închirierea spațiului.

Misiunea de evaluare s-a efectuat pornind de la datele și documentele pe care mi le-ați pus la dispoziție completate cu informațiile culese la inspecție. Toate demersurile făcute sunt conforme cu *Satandardele de evaluare a bunurilor 2020* și respectă procedurile de lucru și codul deontologic al ANEVAR.

Pentru scopul definit de dumneavoastră estimez că valoarea de piață a chiriei lunare este:

Vchirie = 172 lei/lună

Data evaluării, la care sunt valabile condițiile pieței este **16.08.2021**.

Raportul de evaluare se adresează numai dvs. și este valabil numai pentru scopul formulat mai sus.

Utilizarea în alt scop decât cel menționat poate fi neadecvată. Nu îmi asum responsabilitatea pentru folosirea lui în alte scopuri.

**Evaluator autorizat,
Ing. Dancea Carmen**



RAPORT DE EVALUARE

**Spațiu în clădirea cămin cultural,
sat Corhana,
comuna Dulcești, județul Neamț**



Client: Comuna Dulcești
Proprietar: Comuna Dulcești
Utilizatori desemnați: Comuna Dulcești

Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
Ing. Dancea Carmen
Legitimație nr. 11968

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	3
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	4
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
1.2. CERTIFICAREA	5
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	6
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI.....	6
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
D) SCOPUL EVALUĂRII	6
E) TIPUL VALORII	6
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	7
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI	7
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	7
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
J) TIPUL RAPORTULUI	9
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALIZATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	11
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A SPAȚIULUI.....	11
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	12
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	12
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	12
4.2 DELIMITAREA PIETEII.....	13
4.3 ANALIZA CERERII.....	13
4.4 ANALIZA OFERTEI.....	14
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	14
CAPITOLUL VI - EVALUAREA.....	15
5.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	15
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT	19
5.3. ABORDAREA PRIN COST	19
CAPITOLUL VII- ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
BIBLIOGRAFIE	20

ANEXE

Oferete de închiriere spații

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un spațiu cu suprafața utilă Su=16 mp, situat în clădirea căminului cultural din sat Corhana, comuna Dulcești, județ Neamț.

Clientul și proprietarul spațiului de evaluat este Comuna Dulcești.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Comuna Dulcești.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către **evaluator autorizat Dancesa Carmen**.

Data inspecției: 16.08.2021

Data evaluării: 16.08.2021

Data raportului: 16.08.2021

Curs valutar la 16.08.2021 1 euro = 4,9120 lei

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de folosință transmis de proprietar către chiriaș.

Scopul evaluării este estimarea venitului lunar minim ce se poate obține din închirierea spațiului.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea de piață a chiriei lunare**.

Concluzia misiunii de evaluare : Pentru scopul definit de dumneavoastră estimez că valoarea de piață a chiriei lunare este:

Vchirie = 172 lei/lună

1.2. CERTIFICAREA

Referitor la serviciul de evaluare certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele menționate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

**Evaluator autorizat,
Ing. Dancea Carmen**



CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Inginer Dancea Carmen, membru titular ANEVAR, specializările EPI și IBM, cu domiciliul în Roman, bdl. Roman Mușat, bloc 33, ap.74, jud.Neamt, telefon 0723390313 e-mail dancea2006@yahoo.com, cu legitimația numărul 11968.

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul și proprietarul spațiului de evaluat este **Comuna Dulcești**, județ Neamt.

Destinatarul raportului (utilizatorul desemnat) este: **Comuna Dulcești**

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un spațiu cu suprafața utilă $S_u=16$ mp, situat în clădirea căminului cultural din sat Corhana, comuna Dulcești, județ Neamt. Clădirea aparține domeniului public al comunei Dulcești.

Proprietarul este Comuna Dulcești. Acesta are drept deplin asupra clădirii, nu sunt înscrise sarcini în Cartea funciară. Se evaluează dreptul de folosință pe care proprietarul îl transmite chiriașului.

d) Scopul evaluării

Evaluarea se întocmește în scopul estimării venitului lunar minim ce se poate obține din închirierea spațiului.

Evaluarea nu va fi folosită în alte scopuri decât cel menționat în raport.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței clientului, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață** a chiriei lunare.

Conform SEV 104 – Cadrul general, definiția valorii de piață este:

“Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”¹.

Valoarea estimată nu e purtătoare de TVA.

Valoarea estimată este exprimată în lei, la data de 16.08.2021 când cursul valutar comunicat de BNR a fost 4,9120.

¹ SEV104 – Cadrul general, art. 30.1

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **16.08.2021**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9120lei. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de 16.08.2021, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **16.08.2021**.

g) Natura și amploarea activității evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Documentele puse la dispoziție sunt :

- Lista de inventar a domeniului public al comunei Dulcești

Evaluatorul a identificat fizic spațiul de evaluat și l-a inspectat în prezența proprietarului. S-au realizat fotografiile din exteriorul și interiorul imobilului. Fotografiile oferă o imagine de ansamblu asupra imobilului.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare.

Nu s-au efectuat expertize structurale ale clădirii.

Nu s-au inspectat părțile ascunse.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

S-au utilizat următoarele **informații furnizate de client**, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:

- Situația juridică a imobilului
- Modul de exploatare și intretinere
- Suprafața utilă a spațiului de închiriat

Informații culese de evaluator:

- Date despre amplasare, vecinătăți, stare fizică, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre comuna Dulcești și vecinătăți
- Date privind chiriile pentru spații nerezidențiale provenind din contracte aflate în vigoare la data acestui raport, încheiate de UAT-uri din județul Neamț.
- Date privind oferte de închiriere de pe site-uri de imobiliare
- Date privind gradul de dezvoltare a zonei de pe site-ul CJ Neamț, Strategia de dezvoltare a Județul Neamț 2014-2021

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor 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.

- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde , pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil , nici fie el identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinatarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

l) Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100** - Cadrul general
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** - Implementare
- Prezentă evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil , procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

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

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3. 1 Date despre aria de piață, localizate, vecinătăți și localizare

Activul de evaluat este situat în localitatea Corhana, comuna Dulcești, județul Neamț.

Comuna este situată în partea de est a județului Neamț, în regiunea vestică a podișului Moldovei, pe partea dreaptă a râului Moldova. Se învecinează cu:

- la nord comunele Botești și Gherăiești
- la sud comunele Făurei și Trifesti
- la est comuna Cordun
- la vest comuna Ruginoasa

Poziția geografică a comunei Dulcești favorizează comunicarea în direcțiile:

- DN 15B Piatra Neamț - Roman
- DJ 157A Dulcești - Cârlig - Britcani - Moreni - Văleni - Talpă
- DC 31 Dulcești - Valea Neagră
- DC 49 Poiana - Cârlig
- DC 54 Dulcești - Corhană
- DC 55 Dulcești - Roșiori
- DC 93 Dulcești - Miron Costin

Se poate spune că localitatea este plasată pe o arteră intens circulată.

Comuna Dulcești cuprinde 6 sate: Dulcești, Britcani, Cârlig, Corhana, Poiana și Roșiori. Principala îndeletnicire a populației este în agricultură.

Localitatea Corhana este situată la 17km de municipiul Roman și 4km de localitatea Dulcești. Accesul în localitate se poate face cu mijloace auto prin drumul județean DJ 157A. Localitatea nu se află pe drumuri importante, este mai izolată.

Localitatea Corhana este străbătută de drumuri sătești, în mică parte asfaltate. Există rețea publică de energie electrică.



Satul este format, în principal, din locuințe unifamiliare. Nu există zone rezidențiale noi, dar există terenuri libere disponibile pentru dezvoltare rezidențială sau economică.

Gradul de dezvoltare economică al localității este unul scăzut, urmând profilul comunei. Economia locală este influențată negativ de emigrația puternică a resursei de

muncă, de îmbătrânirea populației, depopulare, de ponderea importantă a persoanelor ocupate în agricultura de subzistență, de dificultățile învățământului profesional / vocațional.

Lipsa de competitivitate a activităților economice locale, lipsa de procesare și de structuri economice care să adauge valoare adăugată la nivel local produselor agricole, explică și ele de ce gradul de dezvoltare al comunei , implicit nivelul veniturilor și nivelul de trai al populației, sunt scăzute.

3.2 Descrierea situației juridice

Spațiul de evaluat este situat într-o clădire aparținând domeniului public al comunei, conform listei de inventar pusă la dispoziție. Nu a fost pusă la dispoziție documentația cadastrală și nici extras de carte funciara.

Identificarea clădirii și a spațiului de evaluat s-a făcut la inspecție .

3.3 Descrierea amplasamentului și a spațiului

Clădirea căminului cultural se află în centrul satului Corhana, accesul se face cu mijloace auto pe drum asfaltat. În vecinătate sunt locuințe unifamilare cu gospodării anexă.

➤ Caracteristicile clădirii căminului cultural:

Clădire cu regim de înălțime parter

An PIF 1980

Fundația din beton armat

Închideri perimetrare din cărămidă

Planșee din beton armat

Acoperiș tip șarpantă cu învelitoare de tablă

Finisaj inferior

Utilități: racordat la rețeaua de energie electrică

Stare generală: satisfăcătoare, clădirea nu a fost folosită în ultimii ani, starea fizică este afectată de uzura datorată neîntreținerii și intemperiilor.



➤ Caracteristicile spațiului de închiriat

Spațiul de evaluat este o încăpere în clădirea căminului cultural cu ușă de acces din exterior

Suprafața utilă 16m²

Dotări: fără dotari

Finisaje: inferioare, deteriorate

Pardoseli: dușumea

Tâmplărie : exterioară din PVC cu geam termopan și interioară din PVC.

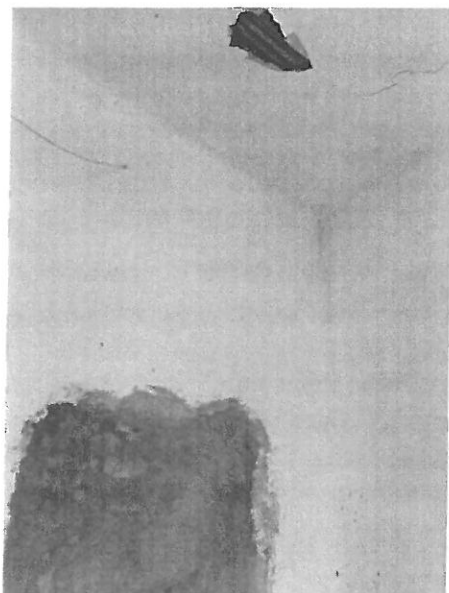
Instalație electrică de iluminat și prize, 220Vca,

Instalație de încălzire – sobă

Instalații sanitare – nu are

Nu are/nu a fost pus la dispoziție certificat energetic

Stare: satisfăcătoare



3.4 Identificarea oricărui bunuri/elemente atașate

Nu este cazul

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt informații relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piața imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă, la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

4.1 Analiza productivității

Spațiul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător sau chiriaș, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	Corhana, localitate aflată la 17km de municipiul Roman	Localitate rurală amplasată lateral față de arterele importate din zonă
Caracteristicile zonei și vecinătății	<ul style="list-style-type: none"> - Zonă cu caracter mixt - Acces auto facil - Acces la rețeaua de energie electrică 	- Nu există tendință de dezvoltare
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Există branșament la rețelele de energie electrică,	
Caracteristici ale spațiului	<ul style="list-style-type: none"> - Spațiul are ușa și fereastra înlocuite cu tâmplărie PVC - Record propriu la energie electrică - Suprafața utilă adecvată desfășurării de activități - Ușă de acces din exterior 	- finisaje deteriorate

Segmentul de piață relevant pentru acest spațiu este cel al spațiilor cu destinație nerezidențială situate în mediul rural al județului Neamț.

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus spațiul de evaluat se întinde pe teritoriul localității Dulcești și a comunelor din județul Neamț care au o cotație similară cu comuna Dulcești.

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Amplasarea și caracteristicile specifice ale spațiului de evaluat, respectiv avantajele prezentate la cap. 4.1 , fac din proprietatea analizată una atractivă pe piața sa.

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu), precum și factorii care influențează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că : **profilul potențialului chiriaș** este cel mai probabil o persoană fizică sau juridică cu putere de cumpărare relativ mare , interesată de desfășurarea unei activități economice. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr relativ mic, influențat de veniturile mici ale populației, de scăderea numărului de locuitori prin plecarea acestora în alte zone sau țări.

Aceste aspecte , privite în contextul economic general al localității, duc la concluzia că nivelul cererii este relativ mic.

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a acelui tip de proprietate/activ.

Pe piața analizată , inclusiv pe zonele similare identificate, există un număr mic de spații similare ofertate spre închiriere.

Nu există spații pentru activități economice în curs de construire și nu se identifică o politică locală de dezvoltare a unor astfel de clădiri.

Oferta identificată este foarte mică, reprezentată mai ales prin spații în clădiri ale UAT , care pot fi închiriate cu scopul de a atrage venituri la bugetul local și a încuraja activitatea economică pe teritoriul comunei.

4.5 Relația între cerere și ofertă

În corelație cu cele prezentate mai sus se poate afirma că piața este una puțin activă, atât cererea cât și oferta fiind mici.

4.6 Previțiunea absorbției subiectului în piața specifică

Spațiul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață. El poate fi dorit de mici întreprinzători locali , pentru prestare de servicii sau pentru activități productive.

Chiar dacă avem de a face cu o piață puțin activă spațiul are șanse de a fi închiriat, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

C.M.B.U. reprezintă **“utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului”²** .

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : **“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării”³**.

² SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

³ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

Spațiul face parte dintr-o clădire destinată activității culturale. În lipsa acestei activități este rezonabilă valorificarea spațiului prin închiriere.

CAPITOLUL VI - EVALUAREA

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în acest caz), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele descrise și definite de SEV 105 – Abordări și metode de evaluare. Cele trei abordări principale, fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, sunt :

Abordarea prin piața – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.⁴

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.⁵

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum monede inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstrucție al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.⁶

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ. Evaluatoarea selectează acele abordări și metode care sunt cele mai adecvate situației date.

În situația de față se aplică abordarea prin piață. Abordarea este adecvată deoarece “există vânzări/inchirieri frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.”⁷ și evaluatoarea a avut acces la suficiente informații din piață.

5.1. Abordarea prin piață

În cadrul acestei abordări am folosit metoda comparației . Astfel, chiriile referitoare la proprietăți similare cu cea de evaluat au fost analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănările și diferențierile dintre ele. Ca **unitate de comparație s-a utilizat prețul pe metru pătrat pe lună.**

S-au identificat oferte de închiriere pe site-urile de imobiliare. Evaluatoarea a avut acces la contracte de închiriere/concesiune încheiate de primăriile Reditu, Grințieș, Bicăz pentru spații similare celui de evaluat și în scopuri nerezidențiale. Următoarele informații din piața specifică au fost reținute de evaluatoarea:

⁴ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, paragraf 20.1

⁵ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, paragraf 40.1

⁶ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, paragraf 60.1

⁷ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, paragraf 20.2, c

Nr. crt.	Zona	S utila (mp)	Pret euro/mp/luna	An PIF	Finisaje	Utilitati	Destinatie	Tip tranzactie	Sursa
1	Petricani	60	2,5	Inainte de 1980	Obişnuite	energie, apa, canal	nerezidential	Ofertă, tel. 0737060630	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDd3Zz5.html#246c2b1774
2	Răuceşti	120	2,2	Inainte de 1980	Obişnuite	energie, apa, canal	nerezidential	Ofertă	https://www.olx.ro/d/oferta/offer-spatiu-de-inchiriat-IDf7yX3.html#28221ba560
3	Rediu	43,08	2,9	2018	Obisnuite	energie, apa, canal, încălzire cu CT	nerezidential	Contract de închiriere	secretar Comuna Rediu, telefon 02330299021
4	Săvineşti	80	3,5	2000	Obisnuite	energie, apa, canal	nerezidential	Ofertă, tel. 0740498087	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-savinesti-neamt-IDf1e8Z.html#28221ba560
5	Hangu	30	1,5	inainte de 1980	modernizat	energie electrica, apa, canalizare, incalzire	nerezidential	contract inchiriere	primaria Hangu, 0731024935

Veniturile lunare din închiriere/concesionare de spații nerezidențiale în mediul rural al județului Neamț variază între 1,5-3,5 euro/mp/lună.

Din informațiile de piață s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de subiect. Datele despre acestea au fost obținute prin discuție cu proprietarii și verificate prin inspecție.

Comparabilele selectate și utilizate în evaluare sunt:

Comparabila A - ofertă de închiriere spațiu pentru utilizare nerezidențială, clădire situată în Petricani, comuna Petricani, suprafața utilă 60mp, finisaje obișnuite, energie electrică, apă, canal, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDd3Zz5.html#246c2b1774>, proprietar tel. 0737060630.

Comparabila B - ofertă de închiriere spațiu pentru utilizare nerezidențială, clădire situată în Răucești, comuna Răucești, suprafața utilă 120mp, finisaje obișnuite, energie electrică, apă, canal, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/offer-spatiu-de-inchiriat-IDf7yX3.html#28221ba560>.

Comparabila C - Spațiu închiriat pentru servicii de poștă în sat Rediu, situat în clădirea de birouri nouă, modernă, toate utilitățile și instalațiile, suprafața utilă 43,08mp, acces la spațiile comune (holuri și grup sanitar), preț 125 euro/lună, respectiv 2,9euro/mp/lună, conform contractului de închiriere valabil la data evaluării, sursa informații secretar Comuna Rediu, telefon 02330299021.

Principalele variabile care influențează valoarea sunt, de regulă, elemente ce țin de **specificul tranzacției** (tip comparabilă, drept de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață) și elemente ce țin de **specificul proprietății** (localizare, caracteristici fizice (topografie, forma, raport laturi,...) suprafață, utilități, zonare, cea mai bună utilizare). În grila de comparații, în prima coloană sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează pretul ajustat, ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Pentru situația de față s-au considerat relevante următoarele variabile și s-au aplicat următoarele ajustări a căror valoare a fost cuantificată prin **analiza pe perechi de date**:

Variabile ce țin de specificul tranzacției

- Dreptul de proprietate transmis**
- Condiții de finanțare**
- Condiții de vânzare**
- Cheltuieli necesare după cumpărare**
- Condiții de piață**

Nu au fost aplicate ajustări pentru aceste elemente deoarece comparabilele sunt similare subiectului.

Variabile ce țin de specificul proprietății

Localizare

Din analiza pieței se observă că sunt mai bine cotate (cu cca 5-10%) spațiile din reședințele de comună față de cele din satele mai îndepărtate. S-a aplicat ajustare negativă de 5% pentru toate comparabilele.

Suprafața utilă – Se constată din analiza pieței că pretul pe metru patrat scade pentru suprafețe mai mari cu cca 2-5%. Se aplică ajustări pozitive tuturor comparabilelor.

Anul construirii – Se constată din analiza pieței că pretul pe metru patrat crește cu 5-10% pentru spațiile situate în b. clădiri noi, moderne. Se aplică comparabilei C o ajustare negativă de 10%.

Finisaje - Toate comparabilele au finisaje obișnuite dar mai bune decât a subiectului. Se aplică ajustare negativă de 5-10%.

Utilități- Se aplică comparabilelor A și B ajustare negativă de 5% deoarece acestea sunt superioare spațiului de evaluat (au pe lângă energie electrică și racord la apă și canalizare); comparabilei C i se aplică o ajustare negativă de 10% deoarece are și încălzire cu centrală termică.

Utilizare- Toate comparabilele au cea mai bună utilizare, utilizarea nerezidențială, ca și spațiul de evaluat. Nu se aplică ajustări.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de ofertă.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont **de valoarea totală brută a ajustărilor**, de caracteristicile proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații
ABORDAREA PRIN PIATA

VARIABLE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		1	2	3
	Spatiu de închiriat în Cămin cultural Corhana	Spatiu de închiriat Petricani	Spatiu de închiriat Răucești	Spatiu închiriat Rediu
Preț de ofertă (euro/mp/lună)		2,50	2,21	2,90
Sursa informații		ofertă	ofertă	contract

Marja de negociere (euro/mp/luna)		0,13	0,11	0,00
Marja de negociere (%)		5%	5%	0%
Chirie lunara pe mp (euro/mp/luna)		2,38	2,10	2,90
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	de folosinta	de folosinta	de folosinta	de folosinta
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp/luna)		2,38	2,10	2,90
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp/luna)		2,38	2,10	2,90
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp/luna)		2,38	2,10	2,90
Cheptuiele necesare după încheierea contractului de închiriere	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp/luna)		2,38	2,10	2,90
Condiții de piata (data tranzacției/ofertei)	16.08.2021	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp/luna)		2,38	2,10	2,90
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Corhana	Petricani	Răucești	Rediu
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp/luna)		-0,1	-0,1	-0,1
Suprafata utilă (mp)	16	60	120	43,08
Ajustare (%)		2%	5%	2%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,05	0,10	0,06
Anul construirii	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980	clădire nouă
Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	-0,29
Finisaje	inferioare	obisnuite	obisnuite	obisnuite
Ajustare (%)		-5%	-5%	-10%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	en electrica	en electrica, apa, canalizare	en electrica, apa, canalizare	en electrica, apa, canalizare, incalzire
Ajustare (%)		-5%	-5%	-10%
Ajustare (euro/mp/luna)		-0,12	-0,10	-0,29
Utilizare	nerezidentiala	nerezidentiala	nerezidentiala	nerezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp/luna)		0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-13%	-10%	-33%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp/luna)		-0,19	-0,10	-0,67
Preț ajustat (euro/mp/luna)		2,19	1,99	2,23
Ajustare totală netă (euro/mp/luna)		-0,19	-0,10	-0,67
Ajustare totală netă (%)		-8%	-5%	-23%
Ajustare totală brută absoluta (euro/mp/luna)		0,29	0,31	0,78
Ajustare totală brută absoluta (%)		12%	15%	27%
Număr ajustări				
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută				
Valoarea de piață (euro/mp/luna)		2,19		

Curs euro/mp/luna la 16.08.2021	4,9120
Valoarea de piață chirie lei/luna	172
<p>Comparabila A - ofertă de închiriere spațiu pentru utilizare nerezidențială, clădire situată în Petricani, comuna Petricani, suprafața utilă 60mp, finisaje obișnuite, energie electrică, apă , canal, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDd3Zz5.html#246c2b1774, proprietar tel. 0737060630</p> <p>Comparabila B - ofertă de închiriere spațiu pentru utilizare nerezidențială, clădire situată în Răucești, comuna Răucești, suprafața utilă 120mp, finisaje obișnuite, energie electrică, apă , canal, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe https://www.olx.ro/d/oferta/ofere-spatiu-de-inchiriat-IDf7yX3.html#28221ba560</p> <p>Comparabila C - Spațiu închiriat pentru servicii de poștă în sat Rediu, situat în clădirea de birouri nouă, modernă, toate utilitățile și instalațiile, suprafața utilă 43,08mp, acces la spațiile comune (holuri și grup sanitar), preț 125 euro/lună, respectiv 2,9euro/mp/lună, conform contractului de închiriere valabil la data evaluării, sursa informații secretar Comuna Rediu, telefon 02330299021</p>	

Cea mai mică ajustare totală brută și netă, atât valoric cât și procentual, o are **comparabila A** . Aceasta are și cea mai bună similitudine cu subiectul, fapt pentru care este selectată pentru a oferi indicația asupra valorii venitului lunar din închiriere.

Valoarea estimată a chiriei pentru spațiul analizat este **172lei/lună**. Valoarea nu este afectată de tva.

5.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit nu se aplică deoarece nu sunt identificate suficiente date pentru calculul ratei de capitalizare.

5.3. Abordarea prin cost

Această evaluare nu se aplică deoarece nu este adecvată scopului evaluării.

CAPITOLUL VII- ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte) , sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare. Concluzia evaluatorului asupra valorii de piață a terenului este:

Vchirie = 172 lei/lună

**Evaluator autorizat,
Ing Dancea Carmen**



Bibliografie

- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor 2020
- ✓ Evaluarea proprietății imobiliare – ANEVAR
- ✓

ANEXE

Oferte de închiriere spații

olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDd37z5.html#246c2b1774

Google YouTube Utile Shop Casa Ziare Movie Auto Travel Work Pla

Message Contul meu Adauga anunt nou

[Inapoi](#) [Analiza proprietății imobiliare](#) [Imobiliare](#) [Oferte - Spații comerciale](#) [Oferte - Spații comerciale - Terase](#) [Oferte - Spații comerciale - Petricani](#)

Postat 16 august 2020

Spațiu comercial

150 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Vanzare - închiriere - închiriere Suprafața utilă: 50 m²

Descriere

Închiriez spațiu comercial 60mp în comuna Petricani la 10 km de Tg Neamț. Gostitul este util (energie electrică, apă, canalizare) și este amenajat pr. birou, magazin etc. Spațiul dispune și de o încăpere pt. depozitare. Tel. 07****30 Se mai închiriază o încăp. 100mp pt. depozit creșt. 250 €.

D: 0730****30 Vizualizări: 37 [Raportează](#)

Vanzator

carmen
Pe OLX din februarie 2017
Activ pe OLX din 2017

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0737 060 630 [Trimite mesaj](#)

Localizare

Petricani, Neamț

carmen
Pe OLX din februarie 2017
Activ pe OLX din 2017

0737 060 630

olx.ro/d/oferta/ofere-spatii-de-inchiriat-IDf7yX3.html#28221ba560

Google YouTube Utile Shop Casa Ziare Movie Auto Travel Work Pla

Message Contul meu Adauga anunt nou

[Inapoi](#) [Analiza proprietății imobiliare](#) [Imobiliare](#) [Oferte - Spații comerciale](#) [Oferte - Spații comerciale - Terase](#) [Oferte - Spații comerciale - Raucesti](#)

Postat 22 iulie 2020

Ofer spatii de inchiriat

1 300 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Revizuire foto Vanzare - închiriere - închiriere Suprafața utilă: 120 m²

Descriere

Ofer spatii spre inchiriere 120 mp - terasa
Daca ti s-a placut la telefon 07****39

D: 023447633 Vizualizări: 36 [Raportează](#)

Vanzator

Obreja
Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe OLX din 2017

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Intră în contact cu OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)

Sunt vânzătorul [Trimite mesaj](#)

Localizare

Raucesti, Neamț

Obreja
Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe OLX din 2017

xxxx xxx xxx [Ajută](#)



Vanzator

Florin
 Profil de vânzător nou
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în comunitățile OLX și creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorului Trimite mesaj

Localizare

Săvinești, Neamț



Postat la 14 iul 2023

Spatiu/ comercial/ Savinesti/ Neamt

3,50 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Vanzare -chirire-Inchiriere Suprafata uz: 153 m²

Descriere

inchiriere: 80 - 153 mp spatiu comercial Săvinești, județul Neamț
 Preț negociabil.
 Pentru mai multe detalii la nr. de tel. 074008087.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a suprafeței de 16 m.p.,
spațiu situat în incinta Căminului Cultural din satul Corhana
comuna Dulcești, jud. Neamț

I. INTRODUCERE

Potrivit art. 332 – 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: "Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină."

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, prin hotărâre a consiliului local.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

II. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul în suprafață de 16 m.p, ce urmează a fi închiriat este situat în cadrul Căminului Cultural din satul Corhana, comuna Dulcești, jud. Neamț

Căminul Cultural Corhana face parte din domeniul public al comunei Dulcești, conform anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, poziția 20, SC=219,35 mp, cv. 5 parcela 159, construit în anul 1955 și este identificat în anexele la Raportul de evaluare nr. 23/2021 întocmit de către evaluator autorizat d-na ing. Dancea Carmen.

III. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun închirierea spațiului în suprafață de 16 m.p. sunt următoarele:

- 1) Administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Dulcești pentru atragerea de venituri la bugetul local.
- 2) Creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor utilitare.
- 3) Conferirea unei utilități economice unor imobile neutilizate de către comunitate.
- 4) Dispoziții legale în vigoare: art.332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

IV. DURATA ÎNCHIRIERII

1. Spațiul în suprafață de 16 m.p. face parte din domeniul privat al comunei Dulcești și se închiriază prin licitație publică, pe o durată de 5 ani.
2. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional numai prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Dulcești.

V. ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețul minim de pornire al licitației va fi de 172 lei/lună pentru întreg spațiul oferit.
2. Plata chiriei se va face lunar. Pentru plata cu întârziere a obligațiilor se datorează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

VI. MODALITĂȚILE DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Procedura de închiriere se realizează în conformitate cu prevederile: art. 129, alin. (6), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare "Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii", art. 332 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ "Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 (în cazul de față, Consiliul Local) sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină".

CAIET DE SARCINI
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 16 m.p. SITUAT ÎN CADRUL CĂMINULUI CULTURAL
DIN SATUL CORHANA, COMUNA DULCEȘTI

1. Denumirea și sediul organizatorului licitației

Primăria comunei Dulcești, comuna Dulcești, sat Dulcești, str.Teilor, nr. 54, județul Neamț, telefon: 0233761602, fax: 0233761006, e-mail: contact@comunadulcesti.ro

Obiectul închirierii

- 1.1. Spațiul ce urmează a fi închiriat are o suprafață de 16 mp și este situat în cadrul Căminului Cultural din satul Corhana, comuna Dulcești, jud. Neamț
- 1.2. Căminul Cultural Corhana face parte din domeniul public al comunei Dulcești, conform anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 4 din 31.01.2019 privind aprobarea inventarierii anuale a bunurilor din domeniul public și privat al comunei Dulcești, poziția 20, SC=219,35 mp, cv. 5 parcela 159, construit în anul 1955.

2. Temeiul legal al închirierii

- Art. 1777 – 1823 din Codul Civil;
- Art. 129, alin. (6), lit. a) și art. 332 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

3. Organizarea licitației și elemente de preț

- 3.1. La licitație pot participa persoane fizice sau juridice, care desfășoară activități de modernizare a infrastructurii de telecomunicații.
- 3.2. În vederea participării la licitație, participanții vor depune o cerere la Registratura Primăriei comunei Dulcești.
- 3.3. Pentru îndeplinirea condițiilor de calificare la licitație, participanții vor depune obligatoriu următoarele documente:
 - Copie act de identitate pentru persoanele fizice sau copie Statut, contract de societate, după caz, Certificatul de înmatriculare în Registrul Comerțului, pentru persoane juridice;
 - Scrisoare de intenție cu privire la protecția mediului înconjurător în cazul adjudecării spațiului;
 - Scrisoare de intenție cu privire la respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat în cazul adjudecării spațiului;
 - Dovada achitării garanției de participare;
 - Dovada achitării caietului de sarcini;
 - Dovada achitării taxei de participare;
 - Certificatul fiscal eliberat de către Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț din care să reiasă că nu figurează cu debite restante către bugetul consolidat al statului;
 - Certificatul fiscal eliberat de către compartimentul „Impozite și Taxe Locale” din cadrul Primăriei comunei Dulcești din care să reiasă că nu figurează cu debite restante către bugetul local;

- 3.4. Comisia de licitație are dreptul să descalifice ofertanții care nu îndeplinesc prin documentele prezentate condițiile de participare;
- 3.5. Prețul de pornire a licitației este de 172 lei/lună pentru întreg spațiul oferit.
- 3.6. Garanția de participare la licitație este de 344 lei, respectiv contravaloarea a două chirii.
- 3.7. Garanția de participare se restituie persoanelor care au participat la licitație dar nu au adjudecat licitația, în termen de 3 zile lucrătoare de la finalizarea procedurilor, în cazul în care nu există contestații;
- 3.8. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:
 - a) În cazul retragerii ofertei înainte de începerea licitației;
 - b) Dacă adjudecatorul licitației nu se prezintă în termenul limită prevăzut pentru încheierea contractului;
- 3.9. Caietul de sarcini se pune la dispoziția solicitantului contra cost, la prețul de 50 lei.
- 3.10. Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

4. Desfășurarea licitației.

- 4.1. Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru spațiul oferit.
- 4.2. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și persoanele care au depus oferte.
- 4.3. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de licitație. După deschiderea plicurilor, comisia verifică documentele depuse și elimină participanții care nu îndeplinesc condițiile de calificare.
- 4.4. Licitația se desfășoară după regula „Licitației publice deschise cu oferta în plic închis”, câștigător fiind desemnat ofertantul care a întrunit cel mai mare punctaj, ca urmare a evaluării următoarelor criterii de atribuire
 - a) Cel mai mare nivel al chiriei (pondere 40% în evaluare);
 - b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 40% în evaluare);
 - c) Protecția mediului înconjurător (pondere 10% în evaluare);
 - d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (pondere 10% în evaluare);
- 4.5. Secretarul comisiei va întocmi procesul-verbal de adjudecare în care se va consemna denumirea/numele participanților și punctajul realizat de fiecare dintre aceștia.
- 4.6. Procesul verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație.
- 4.7. Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul dintre participanți.
- 4.8. Procesul verbal de adjudecare a licitației reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va întocmi într-un exemplar care se va păstra la dosarul de licitație. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului comunei Dulcești.

5. Durata estimată a închirierii

Durata contractului de închiriere va fi de 5 ani;

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere a spațiului oferit: 30 zile;

7. Încetarea închirierii

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele condiții:

- La expirarea duratei stabilite prin contractul de închiriere;
- Pentru cazurile de interes public local sau național prin denunțarea unilaterală de către proprietar cu restituirea chiriei plătite anticipat;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de locator, cu plata unor despăgubiri în sarcina locatarului;
- Rezilierea va opera de plin drept în cazul în care locatarul subînchiriază spațiul închiriat;

8. Regimul bunurilor

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii:

- a) Bunuri de retur – sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii – spațiul închiriat, respectiv amenajările specifice;
- b) Bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului și care au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii, mobilier, amenajări imobiliare provizorii, etc.;

9. Obligații privind protecția mediului și a persoanelor

Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

10. Drepturile și obligațiile părților

10.1. Drepturile și obligațiile locatarului.

- a) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) Să plătească chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere
- c) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) Să solicite autorităților locale reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.
- e) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) La încetarea contractului de închiriere, locatarul are obligația să restituie spațiul în starea inițială, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

- g) Locatarul are obligația să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

10.2. Drepturile și obligațiile locatorului.

- a) Locatorul are dreptul să inspecteze spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- b) Să predea bunul pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la finalizarea procedurilor de licitație;
- c) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- d) Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- e) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- f) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;

11. Litigii

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de închiriere și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești teritorial-competente.

12. Dispoziții finale

- Participarea la licitație este condiționată de achitarea integrală a tuturor obligațiilor către bugetul local dovedit cu certificate fiscal eliberat de comuna Dulcești, achitarea contravalorii documentației de participare, a garanției de participare și a taxei de participare;
- Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, aceasta nu poate fi atacată de ofertanți dacă ofertele nu au fost deschise, în acest caz restituindu-li-se contravaloarea documentației de participare, a garanției de participare și a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise;
- Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de ofertanți;
- Ofertantul câștigător este obligat să încheie contractul de închiriere în 30 de zile de la data câștigării licitației, în caz contrar, ofertantul va pierde garanția și contractul se va încheia cu ofertantul situat pe locul doi;
- Garanția de participare la licitație încasată se reține de proprietar până în momentul încetării contractului de închiriere;
- Comisia de licitație se numește prin dispoziția primarului comunei Dulcești;

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI PRIVIND PARTICIPAREA LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Ofertanții interesați în participarea la licitația publică pentru închirierea a 16 m.p. suprafață situată în Căminul Cultural din satul Corhana, com. Dulcești, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vor depune la sediul Primăriei comunei Dulcești până la data de, orele 12⁰⁰, oferta pentru spațiul solicitat.

I. Oferte

Dosarul de participare la licitație va cuprinde:

- a) Copie act de identitate pentru persoanele fizice sau copie Statut, contract de societate, după caz, Certificatul de înmatriculare în Registrul Comerțului, pentru persoane juridice;
- b) Scrisoare de intenție cu privire la protecția mediului înconjurător în cazul adjudecării spațiului;
- c) Scrisoare de intenție cu privire la respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat în cazul adjudecării spațiului;
- d) Dovada achitării garanției de participare;
Dovada achitării caietului de sarcini;
- e) Dovada achitării taxei de participare;
- f) Certificatul fiscal eliberat de către Administrația Județeană a Finanțelor Publice Neamț din care să reiasă că nu figurează cu debite restante către bugetul consolidat al statului;
- g) Certificatul fiscal eliberat de către compartimentul „Impozite și Taxe Locale” din cadrul Primăriei comunei Dulcești din care să reiasă că nu figurează cu debite restante către bugetul local;

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile stabilite în prezentele instrucțiuni.

Garanția de participare și taxa de participare la licitație se pierde dacă oferta făcută de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite în caietul de sarcini;

II. Prezentarea Ofertelor

Licitația publică pentru închirierea spațiului va avea loc în data de, orele 10⁰⁰, la sediul Primăriei comunei Dulcești, conform anunțului ce va fi publicat în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, mass-media și va fi afișat la sediul instituției și la punctele de informare din comună.

Ofertele vor fi depuse de către ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și delegația de reprezentare sau procură notarială.

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor locatari de a încheia contractul de închiriere în conformitate cu condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la locator și momentul semnării contractului de închiriere.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- Oferta se redactează în limba română;
- Organizatorul are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți situație în care se pierde garanția și taxa de participare;
- Revocarea ofertei de către ofertant după ce și-a adjudecat spațiul atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea închirierii;
- Vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de participare la licitație;
- Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până la momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise;

III. Procedura de prezentare a ofertelor.

- Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Dulcești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor din caietul de sarcini;
 - c) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită;
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii;
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei- limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora;
- 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 licitației;

IV. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:

- Taxa de participare, care este stabilită, conform Caietului de Sarcini și nu se restituie la finalul licitației;
- Garanția de participare, este stabilită, conform Caietului de Sarcini (contravaloarea a două chirii). Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților necâștigători, fără nici un fel de rețineri.
- Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:
 - a) În cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
 - b) În cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă la termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere;
 - c) În cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire;
 - d) Dacă oferta este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite în caietul de sarcini;
 - e) În cazul excluderii de la licitație pe motive de fraudă;

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini se vor plăti la casieria Primăriei comunei Dulcești, în zilele de luni – joi, orele 8⁰⁰ – 16⁰⁰ și vineri, orele 8⁰⁰ – 14⁰⁰, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele care însoțesc oferta.

V. Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- La data, ora și locul anunțate prin mass-media pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se vor invita în sală toți ofertanții (personal sau prin mandatar împuternicit prin procură notarială) în vederea începerii licitației;

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- Se va verifica integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- În cazul în care plicurile sunt sigilate fapt recunoscut de ofertant, se trece la deschiderea ofertelor;
- Se va verifica identitatea ofertanților;
- Se va verifica existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
- Se va verifica dacă ofertele au fost depuse împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- Se va verifica dacă ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidate al statului și către bugetul local;
- Se va verifica dacă ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei Dulcești, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) Cel mai mare nivel al chiriei (pondere 40% în evaluare);

- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 40% în evaluare);
- c) Protecția mediului înconjurător (pondere 10% în evaluare);
- d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (pondere 10% în evaluare);
 - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație.
 - În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primăriei comunei Dulcești
 - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primăria comunei Dulcești informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;
 - În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, primăria comunei Dulcești este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;
 - Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;
 - Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
 - Primăria comunei Dulcești are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.