



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

P-ța Muzeului nr.7, Sighișoara cod. 545400 județul Mureș România
Tel. 0040-0265-771280 Fax: 0040-0265-771278 Cod fiscal 5669309
E-mail: primaria@sighisoara.org.ro Web: www.primariasighisoara.ro

Nr. 40.320/III/2/14.12.2023

Către,

Domnul Burghilea Bogdan-Ioan
Adresa : Str. Plopilor nr. 16 ap.12
Sighișoara, jud. Mureș
E-mail: bogdan.burghilea@gmail.com

Stimate domn,

Ca urmare a propunerii Dvs., transmisă și înregistrată la Municipiul Sighișoara sub nr. 40.320/12.12.2023 și în Registrul de sugestii, opinii și propuneri cu valoare de recomandare sub nr. 18/13.12.2023, prin care în temeiul dispozițiilor Legii nr. 52/2003 privind Transparența decizională în administrația publică, republicată, formulați recomandări pentru **Proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare a unui imobil – teren și construcție, aprobarea prețului de pornire la licitație în vederea vânzării acestuia, a modalității de plată a prețului și a documentației de vânzare;**

Apreciam interesul grupului de consilieri locali ai Uniunii Independente pentru Sighișoara și vă mulțumim pentru propunerea formulată în cadrul procesului de consultare publică;

Având în vedere anunțul public nr. 39.160/III/2/29.11.2023, termenul de colectare a propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională s-a împlinit în data de 11.12.2023, propunerea formulată de dvs. și înregistrată cu numărul sus menționat fiind în afara termenului de colectare a propunerilor.

Cu respect,

Primar,

Ioan - Iulian Stăruț



Responsabil pentru relația cu societatea civilă,
Nyaradi Isabella Maria





FORMULAR PENTRU COLECTAREA DE PROPUNERI

Organizația (opțional): Uniunea Independentă pentru Sighișoara

Scopul organizației (opțional):

Nume: Burghilea

Prenume: Bogdan-Ioan

Funcție (opțional): consilier local

E-mail: bogdan.burghilea@gmail.com

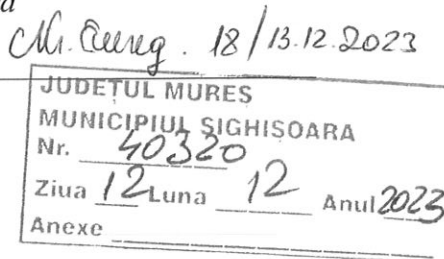
Telefon (opțional):

Localitate: Sighișoara

Adresa: str. Plopilor nr. 16, ap. 12.

Adresă de corespondență (opțional):

Propunere privind Proiectul de act normativ:



Nr. crt.	Nr. articol	Textul propus de autoritatea inițitoare	Conținut propunere/ sugestie/opinie	Argumentarea propunerii/ sugestiei/opinie

Alte sugestii

Grupul consilierilor locali ai Uniunii Independente pentru Sighișoara, referitor la "Proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare a unui imobil - teren și construcție, aprobarea prețului de pornire la licitației în vederea vânzării acestuia, a modalității de plată a prețului și a documentației de vânzare", dorim să venim cu propunerea ca licitația publică să fie organizată „cu strigare”.

Anexăm model după o astfel de procedură care s-a desfășurat la Municipiul Făgăraș, Municipiul Târgu Secuiesc sau care a fost desfășurată de Consiliul Județean Gorj.

Vă mulțumim.

Menționăm că toate sugestiile transmise pentru textul de act normativ vor fi făcute publice, fiind parte dintr-un proces dedicat transparenței decizionale.

Doriți ca numele dumneavoastră să fie asociat cu aceste propuneri sau doriți ca propunerile înaintate să fie anonime?

☒ X Doresc să fie menționat numele organizației/numele persoanei fizice

☐ Doresc să fie anonime

Datele de contact nu sunt făcute publice.

Timp estimativ de completare: 5-15 minute.

Motivul colectării informațiilor și datele personale solicitate vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării dumneavoastră. Municipiul Sighișoara garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Municipiului Sighișoara, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil evidențiat
în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre;
- Raportul de specialitate al Direcției juridică, dezvoltarea capacității administrative, achiziții publice și patrimoniu - Compartimentului evidență patrimoniu și al Direcției buget, finanțe, monitorizare servicii comunitare de utilități publice, proiecte și programe din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Gorj;
- Raportul de avizare al Comisiei juridice și de administrație publică;
- Raportul de avizare al Comisiei buget-finanțe;
- Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 41/20.06.2003, privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj;
- Raportul de evaluare nr. 132/03.04.2023 întocmit de S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.;
- Prevederile art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 553, alin. (1) și (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică "cu strigare", organizată în condițiile legii, a unui bun imobil aflat în *domeniul privat* al Județului Gorj, având datele de identificare prevăzute în **Anexa nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 În scopul organizării și desfășurării licitației publice, se aprobă următoarele documente:

- Raportul de evaluare nr. 132/03.04.2023*, întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL, pentru teren și construcție, situate în comuna Bâlteni, sat Peșteana Jiu, județul Gorj, tarla 15, parcela 1096 cu referire la "*Teren intravilan*" - categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni și "Construcția C1-Centru Bâlteni, cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp (din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni, județul Gorj, conform **Anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- Regulamentul de vânzare, conform **Anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Caietul de sarcini, conform **Anexei nr. 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Prețul de pornire a licitației pentru *"Teren intravilan"* - categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și "Construcția C1-Centru Bălteni, cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni, județul Gorj este de 46.600 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 132/03.04.2023 întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL, depus la Consiliul Județean Gorj prin adresa nr. 136/05.04.2023, înregistrată sub nr. 5822/05.04.2023;

Art. 4 Procedura de licitație publică *"cu strigare"* va fi realizată de către UAT – Județul Gorj, prin Consiliul Județean Gorj, persoană juridică în patrimoniul căruia sunt evidențiate bunurile imobile prevăzute la *art. 1*.

Art. 5 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Gorj să semneze, în numele și pe seama Județului Gorj, contractele de vânzare-cumpărare ale bunurilor imobile.

Art. 6 În baza contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile se va diminua în mod corespunzător domeniul privat al Județului Gorj.

Art. 7 (1) Calendarul procedurii de licitație publică *"cu strigare"* va fi stabilit prin raportare la data publicării anunțului publicitar, în conformitate cu etapele stabilite prin *Regulamentul de vânzare*, în termen de 5 zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

(2) Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către direcțiile de specialitate din cadrul Consiliului Județean Gorj.

PREȘEDINTE,

Cosmin-Mihai Popescu

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

Nr. 134

Adoptată în ședința din 28.04.2023

Cu un număr de _____ voturi,

din totalul numărului de consilieri

Anexa nr. 1

la Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 134/28.04.2023

**DATELE DE IDENTIFICARE A BUNULUI IMOBIL AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI GORJ, CARE FACE
OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ "CU STRIGARE"**

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația juridică actuală
46	1.6.2.	Teren intravilan + Construcție "Centru Bâlteni"	"Teren intravilan "- categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni și "Construcția C1-Centru Bâlteni, cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni	Domeniul privat al județului Gorj

PREȘEDINTE,

Cosmin-Mihai Popescu

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ

Anexa nr. 2

la Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 134/28.04.2023

Raportul de evaluare nr. 132/03.04.2023, întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL, pentru teren și construcție, situate în comuna Bâlteni, sat Peșteana Jiu, județul Gorj, tarla 15, parcela 1096 cu referire la "Teren intravilan" - categoria de folosință *curți construcții*, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni și "Construcția C1-Centru Bâlteni", cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol $Sc = 116$ mp (din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni.

PREȘEDINTE,

Cosmin-Mihai Popescu

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

Anexa nr. 3

la Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 134/28.04.2023

REGULAMENT

**privind procedura de vânzare prin licitație publică "cu strigare" a unui bun imobil
evidențiat în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj**

Art.1. Prezentul Regulament are ca obiect reglementarea și organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică "cu strigare" și stabilește condițiile cadru pentru vânzarea unui bun imobil aflate în *proprietatea privată a județului Gorj*.

Art. 2. Direcția juridică, dezvoltarea capacității administrative, achiziții publice și patrimoniu, prin Compartimentul evidență patrimoniu public și privat va asigura documentele și informațiile necesare în vederea derulării, în condiții legale, a prezentei proceduri de vânzare.

Art. 3. Întocmirea documentației necesare organizării licitației, precum și responsabilitatea privind inițierea și urmărirea procedurii de vânzare stabilită prin prezentul *Regulament* revine Direcției juridice, dezvoltarea capacității administrative, achiziții publice și patrimoniu și Direcției buget, finanțe, monitorizare servicii comunitare de utilități publice, proiecte și programe naționale din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Gorj.

Art. 4. În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

- a) *vânzător* - U.A.T. – Județul Gorj, prin Consiliul Județean Gorj, în calitate de proprietar al imobilelor;
- b) *organizatorul licitației* - Consiliul Județean Gorj, prin compartimentele de specialitate;
- c) *Comisia de licitație* - o comisie de evaluare a ofertelor. numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Gorj;
- d) *Comisia de soluționare a contestațiilor* - o comisie de soluționare a contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitație, numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Gorj;
- e) *ofertanți* - persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare, în procedura de licitație.
- f) *cumpărător* - orice persoana fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului *Regulament*.

Art. 5. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile sunt: *transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență*.

Art. 6.(1) Potrivit prezentului *Regulament*, vânzarea imobilelor se va face prin licitație publică "cu strigare", cu prezentarea ofertelor în *plic închis și sigilat*, care cuprinde trei etape:

- a) *Etapa premergătoare procedurii de licitație;*
- b) *Etapa desfășurării propriu-zise a licitației;*
- c) *Etapa soluționării contestațiilor(dacă este cazul).*

(2) Prețul de pornire a licitației nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă, cu luarea în considerare a prețurilor practicate pe piață, pentru bunuri imobile asemănătoare și anume:

"Teren intravilan " - categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și *"Construcția C1-Centru Bălteni"*, cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni, județul Gorj este de *46.600 lei, fără TVA*, conform raportului de evaluare nr. 132/03.04.2023, întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL, depus la Consiliul Județean Gorj prin adresa nr. 136/05.04.2023, înregistrată sub nr. 5822/05.04.2023.

Art. 7.(1) Vânzarea se va face în baza unui *contract de vânzare-cumpărare*, autentificat notarial, prin care U.A.T. - Județul Gorj, prin Consiliul Județean Gorj, în calitate de vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra bunului imobil, în schimbul unui preț.

(2) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară *vor fi suportate de către cumpărător.*

DOCUMENTAȚIA ÎN VEDEREA DEMARĂRII PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 8. Documentația care stă la baza demarării procedurii de vânzare cuprinde următoarele acte:

- *Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 41/26.06.2003, privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj;*
- *Extrasul de Cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni;*
- *Raportul de evaluare nr. 132/03.04.2023, întocmit de S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.*

SECȚIUNEA 1 - ETAPA PREMERGĂTOARE PROCEDURII DE LICITAȚIE

Art. 9. (1) Compartimentul evidență patrimoniu public și privat din cadrul Direcției juridică, dezvoltarea capacității administrative, achiziții publice și patrimoniu, din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Gorj, va iniția procedura de licitație.

(2) În acest sens, sunt utilizate următoarele documente:

- *Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 41/26.06.2003, privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj;*
- *Raportul de evaluare nr. 132/03.04.2023, întocmit de S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.*

(3) După aprobarea vânzării, prin hotărâre a Consiliului Județean Gorj, aparatul de specialitate din cadrul Consiliului Județean Gorj, va proceda la *publicarea anunțului privind organizarea licitației.*

(4) După publicarea anunțului privind vânzarea imobilelor, va fi numită *Comisia de licitație*, precum și *Comisia de soluționare a contestațiilor*.

Art. 10. (1) Componenta Comisiei de licitație și a Comisiei de soluționare a contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitație, va fi stabilită prin *dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Gorj*.

(2) *Comisia de licitație* se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere a participanților la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(3) *Comisia de licitație și Comisia de soluționare a contestațiilor* vor fi alcătuite din câte 5 membri, persoane nominalizate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Gorj.

(4) Comisia de licitație și Comisia de soluționare a contestațiilor vor avea următoarea *structură*:

- 1 președinte- cu drept de vot;
- 4 membri- cu drept de vot.

(5) Componenta Comisiei de licitație și a Comisiei de contestație va fi completată în mod corespunzător cu *membri supleanți*.

(6) Supleanții participă numai în situația în care membrii Comisiei de licitație/contestații se află în imposibilitate de participare, din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

Art. 11. (1) Persoanele desemnate să facă parte din Comisia de licitație/contestație, sunt obligate să dea o *declarație pe proprie răspundere privind incompatibilitatea, imparțialitatea și păstrarea confidențialității în raport cu calitatea de membru/supleant al comisiei de licitație/contestație*, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(2) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor depuse la licitație următoarele persoane:

- a) *soț/soție, rudă sau afîn, până la gradul al patrulea(inclusiv) cu ofertantul, persoană fizică;*
- b) *soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea, inclusiv cu persoane care fac parte din Consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;*
- c) *persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din Consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;*
- d) *persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor.*

Art. 12. Comisia de licitație va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmirea și afișarea listei cu ofertanții;
- asigurarea desfășurării ședinței de licitație;
- analizarea/verificarea documentelor de participare la licitație a ofertanților și evaluarea ofertelor în baza criteriilor de evaluare, stabilite în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
- desemnarea câștigătorului licitației;
- semnarea proceselor-verbale ale ședințelor de licitație, precum și a raportului/actului de adjudecare;

- comunicarea rezultatului licitației ofertanților participanți.

Art. 13. (1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

(2) La clarificările solicitate, se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Organizatorul licitației are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 14. Modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului publicitar de vânzare, vor fi comunicate celor care au achiziționat-o, prin orice mijloace, cu 5 zile înainte de ziua stabilită pentru licitație.

Art. 15. (1) Comisia de licitație este legal constituită în prezenta tuturor membrilor, iar deciziile vor fi luate cu votul majorității membrilor săi.

(2) Membrii comisiei de licitație/contestație, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și a documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art. 16. Secretarul Comisiei de licitație/contestație, va fi nominalizat prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Gorj și va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmește și transmite spre publicare anunțul publicitar;
- întrunește comisia de licitație;
- întocmește procesele verbale al ședinței de licitație și afișează informațiile obligatorii;
- întocmește raportul/actul de adjudecare pe care îl înaintează președintelui Consiliului Județean Gorj;
- trimite către ofertanți adresa de admitere/respingere a ofertelor lor.

CAIETUL DE SARCINI

Art. 17. Caietul de sarcini va cuprinde următoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) procedura de vânzare aplicată;
- c) data depunerii documentelor de participare la licitație;
- d) adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a licitațiilor ulterioare, în caz de neadjudecare și de repetare a procedurii;
- e) prezentarea imobilului, sub aspectul denumirii, adresei, regimului juridic, descrierii, a datelor și caracteristicilor constructive, precum și a stării tehnice actuale;
- f) prețul minim de pornire a licitației având la bază valorile de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă, stabilit prin rapoartele de evaluare întocmite în acest sens;
- g) cuantumul taxei de participare la licitație, prețul dosarului de prezentare/caietului de sarcini și modalitatea de plată a prețului de adjudecare al imobilelor;
- h) documentele necesare, pentru înscrierea la licitație;

- i) condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul, pentru a fi admis la licitație;
- j) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- k) numărul de telefon și/sau de fax și persoana de contact, unde se pot obține relații despre bunurile imobile care fac obiectul vânzării;
- l) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți.

ANUNȚUL PUBLICITAR

Art. 18. (1) Promovarea pe piață de către organizatorul licitației a ofertei de vânzare a imobilului se va face prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicații, precum și prin afișarea la intrarea unde se află imobilele, în vederea înștiințării persoanelor interesate de ofertele de vânzare.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 19. Conținutul anunțului pentru licitație va cuprinde următoarele:

- informații generale despre organizatorul licitației, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, date contact, persoana de contact;
- informații privind obiectul licitației, inclusiv descrierea și identificarea imobilului supus vânzării, prețul de pornire a licitației;
- informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- locul de unde se poate obține Caietul de sarcini;
- data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor (data și locul desfășurării licitației);
- instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței.

PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 20. (1) 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 de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) 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.

SECȚIUNEA 2 - DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 21. (1) Procedura de licitație se poate desfășura, numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse *cel puțin două oferte valabile*.

(2) Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a). În ziua și la ora anunțate pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b). Se trece la desfășurarea licitației, verificându-se identitatea ofertanților prezenți, pe baza actului de identitate/delegației/procurii de reprezentare.

c). Licitația este valabilă dacă s-au prezentat *cel puțin 2 (doi) ofertanți*, care prezintă documentația completă.

Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor. În vederea participării la licitație, persoanele fizice/persoanele juridice vor prezenta declarația de participare însoțită de documentele solicitate prin Caietul de sarcini.

d) Prețul de pornire a licitației pentru vânzare este următorul:

- **46.600 lei, fără TVA**, pentru "Teren intravilan" - categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni și "Construcția C1-Centru Bâlteni", cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp (din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bâlteni, județul Gorj, conform raportului de evaluare nr. 132/03.04.2023 întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL, depus la Consiliul Județean Gorj prin adresa nr. 136/05.04.2023, înregistrată sub nr. 5822/05.04.2023;

e) Bunul care face obiectul licitației va fi adjudecat de ofertantul care oferă cel mai mare preț, dar nu mai mic decât prețul de pornire a licitației.

f) Președintele comisiei de licitație, deschide plicurile interioare, care conțin ofertele de preț, anunță preturile oferite de fiecare participant/ofertant, prețuri care nu pot fi inferioare celor inițiale de pornire, după care va anunța prețul oferit de fiecare ofertant. Președintele anunță prețul cel mai mare oferit față de cel care se pornește strigarea, cu mențiunea faptului că *pasul/saltul de licitare trebuie să fie de 1% din prețul de pornire*. Participanții/ofertanții vor prezenta noile oferte de preț prin strigare. Dacă, după cea de a treia strigare a președintelui cu prețul cel mai mare oferit până la acel moment, nu este strigată o nouă ofertă, acesta va anunța adjudecarea imobilului licitat în favoarea celui care a oferit ultima sumă și cea mai mare.

g). În timpul ședinței de licitație, secretarul comisiei întocmește *procesul-verbal al licitației* care va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de evaluare, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

h) Procesul-verbal al licitației va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență, imediat după încheierea licitației.

i) Un exemplar din procesul-verbal se afișează la sediul Consiliului Județean Gorj și pe site-ul instituției.

j) Președintele, împreună cu secretarul comisiei, întocmesc raportul/actul de adjudecare; acesta se încheie în trei exemplare originale și se semnează de comisia de adjudecare. Un exemplar al procesului verbal se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează notarului în vederea întocmirii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

k) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică de un notar public, prin care U.A.T. - Județul Gorj, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra bunului, în schimbul prețului adjudecat în urma licitației publice.

l) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare – cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară *vor fi suportate de către cumpărător.*

m) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației.

n) Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral, până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

o) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare – cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare.

În acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului *Regulament.*

Art. 22. (1). Toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un *dosar al licitației.*

(2). *Dosarul licitației* este alcătuit din următoarele acte:

- a) Hotărârea Consiliului Județean Gorj privind aprobarea vânzării imobilului, a Raportului de evaluare, Caietului de sarcini și a Regulamentului de vânzare;
- b) Dispozițiile președintelui Consiliului Județean Gorj de constituire a Comisiei de licitație și a Comisiei de soluționare a contestațiilor;
- c) anunțul privind organizarea licitației publice;
- d) procesul-verbal al licitației;
- e) procesul-verbal de adjudecare a bunului imobil;
- f) extrasul de carte funciară ale imobilului adjudecat;
- g) dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- h) declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
- i) adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;
- j) răspunsul la clarificările solicitate;
- k) contestațiile formulate și soluționările la acestea.

SECȚIUNEA 3 - SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

Art. 23. (1) *Comisia de soluționare a contestațiilor* va fi constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Gorj. Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte membrii desemnați în comisia de evaluare a ofertelor.

(2) Orice persoană din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație, dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația.

(3) Procedura de soluționare a contestațiilor se desfășoară cu respectarea următoarelor *principii*:

- a) *contradictorialitate*;
- b) *celeritate*;
- c) *legalitate*;
- d) *respectarea dreptului la apărare*.

(4) Contestația se formulează în scris și se înregistrează în termen de 3 zile de la data la care s-a stabilit, în urma evaluării documentelor de participare la licitație, ofertantul care a fost desemnat câștigător.

(5) Contestația va conține următoarele elemente:

- a) *numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail, pentru persoane fizice*;
- b) *în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U.I./C.I.F., administratorul/ administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de email*;
- c) *obiectul contestației*;
- d) *motivarea în fapt și în drept a contestației*;
- e) *mijloacele de probă pe care se întemeiază contestația*;
- f) *semnătura persoanei care a formulat contestația*.

(6) Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației în termen de 5 zile de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante.

SECȚIUNEA 4 - RELUAREA LICITAȚIEI

Art. 24. Se va organiza o nouă procedură de licitație în următoarele cazuri:

- a) *dacă nici unul din ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire a licitației*;
- b) *la data desfășurării primei licitații s-a înscris un singur ofertant*;
- c) *au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă*.

Art. 25. Reluarea licitației va avea loc în termen de 15 de zile de la data anulării primei licitații.

SECȚIUNEA 5 - ANULAREA LICITAȚIEI

Art. 26. (1) Consiliul Județean Gorj are dreptul de a anula procedura de licitație în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului, precum:

- a) încălcarea principiilor statuate la art. 11, alin. (1) din Regulament;
- b) nu au fost depuse minim 2 oferte admisibile;
- c) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, care:
 - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din prezenta documentație;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, ce sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- d) circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;
- e) ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- f) adjudecatarul refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare;
- g) contestația unui ofertant este admisă;
- h) se dovedește că adjudecătorul a furnizat informații false în documentele de calificare.

(2) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor Comisiei de licitație sau a Comisiei de soluționare a contestațiilor.

(3) Organizatorul licitației are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

PREȘEDINTE,

Cosmin-Mihai Popescu

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

Anexa nr. 4

la Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 134/28.04.2023

CAIET DE SARCINI

**privind procedura de vânzare prin licitație publică "cu strigare" a unui bun imobil evidențiat
în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj**

1. Date de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației publice cu strigare

Proprietar: Județul Gorj;

Organizatorul procedurii: Consiliul Județean Gorj;

Adresa: Gorj, Târgu-Jiu, strada Victoriei, nr. 4;

Cod fiscal: 4956057;

Număr de fax: 0253 212023;

Număr de telefon: 0253 214006;

Adresa de e-mail: consjud@cjgorj.ro.

2. Informații generale

Calendarul procedurii de licitație publică va fi stabilit prin raportare la data publicării anunțului publicitar, în conformitate cu etapele stabilite prin *Regulamentul de vânzare* și va fi publicat pe site-ul Consiliului Județean Gorj.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 zile lucrătoare de la data adjudecării, autentificat notarial, prin care Județul Gorj prin Consiliul Județean Gorj, în calitate de vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra bunului imobil, în schimbul unui preț.

Caietul de sarcini și Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitației se pot procura de la Consiliul Județean Gorj, începând cu data anunțului publicitar.

3. Obiectul licitației publice cu strigare: denumirea, descrierea și adresa bunurilor care urmează să fie valorificate prin vânzare.

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea unui bun aflat în proprietatea privată a Județului Gorj, având următoarele date de identificare:

3.1 "Teren intravilan "- categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și "*Construcția C1-Centru Bălteni*", cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni.

Bunul se află în circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat.

3.4 Descriere imobile

3.4.1. Terenul și construcția sunt situate în comuna Bălteni, sat Peșteana Jiu, județul Gorj, tarla 15, parcela 1096 cu referire la "*Teren intravilan*" - categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și "*Construcția C1-Centru Bălteni*", cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol $Sc = 116$ mp (din măsurători), cu nr. cadastral 35879 - C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni, județul Gorj.

Zona în care sunt amplasate imobilele este una preponderent rezidențială și cuprinde, în general, clădiri individuale de locuit și terenuri libere cu destinație rezidențială și agricolă.

Dreptul de proprietate (bun propriu, drept de proprietate privată) asupra imobilului (teren și clădire) este liber de sarcini.

Imobilul au fost preluate de către Consiliul Județean Gorj prin "Protocol" încheiat cu Direcția Fitosanitară Gorj, conform prevederilor legale, intrând în patrimoniul județului ca bunuri proprii în domeniul privat.

Zona în care sunt amplasate imobilele se află la o distanță de centru municipiului Târgu Jiu de aproximativ 38 de km.

Terenul se află pe tarla 18, parcela 1096, 186 mp, are categoria de folosință de "curte construcții", conform Cărții funciare nr. 35879 a UAT Bălteni, având posibilitatea de racordare la rețeaua de apă potabilă, energie electrică, gaze naturale, cablu tv, telefonie și internet, accesul se realizează prin zona de Est a acestuia printr-o deschidere la stradă de 1m.

Clădirea "Construcție C1-Centru Bălteni", suprafața construită la sol de 116 mp, se află pe tarla 18, parcela 1096, conform Cărții funciare nr. 35879 a UAT Bălteni (nr. cadastral 35879 - C1), având destinația inițială de sediu administrativ, actualmente nefiind folosită și care are următorul sistem constructiv:

- Fundații din piatră de râu și beton;
- Structura de rezistență este realizată din zidărie portantă din cărămidă;
- Pereți de compartimentare din zidărie cărămidă;
- Pereți de închidere perimetrală din zidărie cărămidă;
- Planșee din lemn, scândură tăvănită, actualmente cu deteriorări/goluri;
- Acoperișul clădirii este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare de țiglă;
- Tâmplăria este realizată din lemn: uși din lemn, ferestre din lemn duble cu geam normal. Prezintă uzură, vopsea degradată, geamuri sparte;
- Starea tehnică a construcției (tip parter) din care face parte proprietatea: uzură avansată.

Calitatea finisajelor interioare: inferioară:

- Finisaje pereți interiori: zugrăveli simple cu var;
- Finisaje pereți exteriori: zugrăveli simple cu var
- Pardoseli: din beton pe hol și din scândură în camere.

Utilități:

- Instalații și dotări electrice: nefuncționale;
- corpuri de iluminat: lipsă;
- prize, întrerupătoare uzate, cu descompletări;
- instalație de gaze interioară prin țevă de oțel ;
- sobe de teracotă: lipsă;
- instalația de apă-canal: nu este cazul.

Descrierile prezentate au *caracter orientativ*. Este recomandată vizitarea bunului de către potențialii ofertanți. Acesta se vinde în starea fizică din ziua desfășurării licitației.

4. Dreptul de proprietate

Imobilul este proprietate privată a Județului Gorj, se află în circuitul civil, nu este gajat și nu este ipotecat.

5. Tipul de procedură aplicată: licitație publică "cu strigare", cu prezentarea de oferte în plic închis și sigilat.

6. Vizionarea amplasamentului

Organizatorul procedurii de licitație publică "cu strigare" va permite ofertanților interesați posibilitatea de a inspecta imobilele supuse valorificării prin vânzare.

Vizitarea amplasamentului se va realiza înainte de expirarea termenului de depunere a dosarelor, conform calendarului de vizionare, în baza unei solicitări.

Solicitarea se va întocmi în formă scrisă, conform *Anexei 1* și se va depune la sediul Consiliului Județean Gorj. Data exactă la care solicitantul își manifestă intenția de a vizita imobilul/imobilele în cauză trebuie să se încadreze în programul de vizionare.

Pe baza solicitărilor, se va organiza programarea vizionării (data și ora), care va fi comunicată tuturor solicitanților care și-au manifestat această intenție.

7. Motivația vânzării

Suma obținută urmează să fie utilizată ca venit la bugetul propriu .

8. Temeiul legal al organizării procedurii:

- *Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui bun imobil evidențiat în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Județului Gorj.*

9. Prețul de pornire a licitației publice "cu strigare"

Bunul "*Teren intravilan*" - categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și "*Construcția C1-Centru Bălteni*", cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol Sc = 116 mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni, județul Gorj are valoarea de **46.600 lei, fără TVA**, conform raportului de evaluare nr. 132/03.04.2023 întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL, depus la Consiliul Județean Gorj prin adresa nr. 136/05.04.2023, înregistrată sub nr. 5822/05.04.2023.

Prețul nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă, stabilit prin rapoartele de evaluare și cu luarea în considerare a prețurilor practice pe piața pentru bunuri asemănătoare.

Prețul final al bunurilor imobile va fi cel adjudecat în urma derulării licitației publice "*cu strigare*".

10. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire va fi *prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației*, conform procedurii de desfășurare a licitației publice *"cu strigare"*.

11. Modalități de plată

Cumpărătorul va achita integral prețul contractului, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului în termenul prevăzut, precum și în cazul în care cumpărătorul face doar o plată parțială, Consiliul Județean Gorj restituie suma respectivă și reține garanția de participare la licitație, aceasta constituind venit la bugetul propriu.

Plata se va realiza prin virament bancar, în contul contul Consiliului Județean Gorj nr. **RO43TREZ3365006XXX001926**, C.U.I. 4956057, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu.

12. Condiții de participare și calificare la procedura de licitație publică "cu strigare"

Pot participa la procedura de licitație publică *"cu strigare"* persoanele juridice și fizice române sau din străinătate, legal constituite, în calitate de ofertanți – potențiali cumpărători, pentru bunurile care fac obiectul licitației.

Sunt considerați *ofertanți calificați*, ofertanții care îndeplinesc următoarele condiții:

- Nu sunt în stare de faliment sau lichidare, afacerile nu le sunt administrate de un judecător sindic, activitățile comerciale nu le sunt suspendate și sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea lor în una din situațiile prevăzute la alineatul precedent;
- Și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale, precum și către bugetul consolidat de stat;
- Și-au achitat garanția de participare.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați *eligibili*.

13. Documentele care vor fi depuse de către ofertanți sunt următoarele:

Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele acte:

- a) actul constitutiv (statutul, contractul de societate) în copie legalizată;
- b) certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului în a cărui rază teritorială își are sediul persoana juridică din care să rezulte obiectul de activitate – copie;
- c) certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 de zile calendaristice – înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte;
- d) certificatul de atestare fiscală, valabil la data participării la licitație, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor la bugetul general consolidat al statului și la bugetul local – copie conform cu originalul;
- e) certificat de cazier judiciar – original;

f) declarație pe propria răspundere a reprezentantului/reprezentanților legali ai persoanei juridice din care să rezulte cu nu se află în faliment sau reorganizare judiciară, și nu este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv cu membri comisiei de licitație;

g) dovada garanției de participare la licitație în cuantum de 1398,00 lei, cu OP în contul Consiliului Județean Gorj nr. **RO43TREZ3365006XXX001926, C.U.I. 4956057, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu;**

h) declarația de participare (*Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini*);

i) fișa ofertantului (*Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini*);

j) adresa în care se va indica contul bancar, pentru a se restitui garanția de participare la licitație, în cazul neajudecării;

k) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă în mod valabil persoana juridică.

Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele acte:

a) actul de identitate al participantului la licitație, în copie, (se va prezenta și actul original la data desfășurării licitației);

b) certificat de cazier judiciar – original;

c) dovada garanției de participare la licitație în cuantum de 1398,00 lei, cu OP în contul în contul Consiliului Județean Gorj nr. **RO43TREZ3365006XXX001926, C.U.I. 4956057, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu;**

d) certificat privind plata obligațiilor către bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale – copie conform cu originalul;

e) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor din care să reiasă că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat – copie conform cu originalul;

f) declarația de participare (*Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini*);

g) fișa ofertantului (*Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini*);

h) declarație pe propria răspundere a participantului că nu este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv cu membri comisiei de licitație; aceasta se va semna în ziua desfășurării licitației;

i) adresa în care se va indica contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul neajudecării;

j) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă în mod valabil persoana fizică.

Participantii la licitație au obligația de a depune toate documentele solicitate *în limba română*.

14. Procedura de depunere a ofertelor

Documentele de calificare solicitate și Oferta vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii – Consiliul Județean Gorj, str. Victoriei, nr. 4, într-un plic închis și sigilat (*plic exterior*), ce va fi inscripționat cu următoarele informații:

- numele/denumirea și adresa/sediul ofertantului, datele de contact, respectiv nr. de telefon, fax sau adresă de e-mail;

- „Pentru licitația publică cu strigare” de valorificare prin vânzarea imobilului ”Teren intravilan ”- categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și ”Construcția C1-Centru Bălteni”, cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol $S_c = 116$ mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni, județul Gorj, din patrimoniul privat al Consiliului Județean Gorj, din data de, orele ____ (prevăzute în anunțul publicitar)”

Oferta se va depune distinct și va conține clar prețul ofertat. Formularul va fi semnat în original de către reprezentantul legal al persoanelor juridice ofertante/împuternicit al acestuia sau, în cazul în care ofertantul este persoană fizică, formularul va fi semnat de către acesta sau un împuternicit al acestuia.

Documentul ce conține *Oferta* va fi înaintat într-un plic sigilat (plic interior) ce se va regăsi în interiorul plicului exterior (precizat mai sus) și va fi inscripționat cu următoarele informații:

- numele/denumirea și adresa/sediul ofertantului, datele de contact, respectiv nr. de telefon, fax sau adresă de e-mail;

- „Pentru licitația publică cu strigare” de valorificare prin vânzarea imobilului ”Teren intravilan ”- categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 186 mp, cu nr. cadastral 35879, intabulat în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni și ”Construcția C1-Centru Bălteni”, cu regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol $S_c = 116$ mp(din măsurători), cu nr. cadastral 35879-C1, intabulată în cartea funciară nr. 35879 a UAT Bălteni, județul Gorj, din patrimoniul privat al Consiliului Județean Gorj, din data de, orele ____ (prevăzute în anunțul publicitar)”

Ofertele vor fi însoțite de cererea de participare la licitație, având specificate datele de identificare ale ofertantului și obiectul procedurii de licitație.

Precizări:

- Consiliul Județean Gorj – autoritatea organizatoare nu își asumă răspunderea pentru acele oferte prezentate în plicuri neînchise și nesigilate;
- Oferta, conținând documentele de participare și formularul de ofertă se depune la sediul autorității organizatoare, până la data și ora stabilite prin anunțul de publicitar;
- Ofertele depuse și înregistrate după termenul limită de depunere, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate/restituite ofertanților fără a fi deschise;
- Oferta poate fi retrasă, pe baza unei cereri, de către ofertantul potențial cumpărător până la termenul limită de depunere al ofertelor prevăzut prin anunțul publicitar de vânzare, cu restituirea garanției de participare. Prin retragerea ofertei, pe baza unei cereri, între data expirării termenului limită de depunere al ofertelor prevăzut prin anunțul publicitar de vânzare și data și ora începerii licitației, ofertantul potențial cumpărător își va însuși și accepta faptul că renunță la restituirea garanției de participare de către organizatorul licitației. Nu pot fi formulate cereri cu privire la retragerea ofertei, și, implicit, oferta nu poate fi retrasă, după începerea licitației, în timpul desfășurării acesteia sau după stabilirea rezultatului licitației publice cu strigare.

15. Garanția de participare

*Garanția de participare la licitație este cuantum de **1398,00 lei**, pentru imobilul supus vânzării.*

Garanția de participare va fi restituită integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului/ofertanților care a/au fost declarat/ți câștigător/i, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii procesului verbal de adjudecare, în baza unei cereri întocmită, în acest sens, de către solicitanți.

Garanția de participare se va constitui prin virament în contul Consiliului Județean Gorj nr. **RO43TREZ3365006XXX001926, C.U.I. 4956057**, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu.

Pentru ofertantul declarant câștigător al licitației, garanția de participare se consideră ca *plată parțială* din valoarea totală a imobilului.

Revocarea ofertei depuse de către ofertantul declarat câștigător, refuzul acestuia de a achita prețul convenit sau de a încheia contractul de vânzare – cumpărare în termen de 30 zile lucrătoare de la data adjudecării licitației și/sau nerespectarea clauzelor privind modalitatea de plată, conduce la pierderea garanției de participare.

Ofertantul declarat câștigător va achita integral contravaloarea imobilului, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare autentificat.

16. Desfășurarea licitației publice "cu strigare"

Procedura de licitație se va desfășura la sediul Consiliului Județean Gorj.

Licitatia publică se poate desfășura doar dacă s-au înscris cel puțin 2 solicitanți și dacă se oferă cel puțin prețul de pornire de către minim doi ofertanți, în caz contrar licitația se anulează și se va organiza o nouă licitație peste 15 zile de la republicarea anunțului privind reluarea licitației publice cu strigare, într-un ziar local, precum și afișarea anunțului la sediul și pe site-ul instituției.

Dacă, și de această dată, se prezintă un singur participant la licitație, documentele acestuia vor fi examinate și, dacă îndeplinește condițiile de participare la licitație, iar oferta sa conține cel puțin prețul inițial de vânzare, oferta sa va fi adjudecată și ofertantul va fi declarat câștigător.

Ședința de licitație este condusă de președintele Comisiei de licitație.

La data și ora stabilite pentru începerea licitației, prin anunțul publicitar de vânzare, în cazul în care sunt minimum două oferte depuse și doi participanți prezenți, președintele comisiei de licitație, în prezența membrilor comisiei de licitație și a reprezentanților/împutemicilor din partea ofertanților care au depus oferte, va declara deschisă ședința de deschidere a ofertelor, va anunța obiectul licitației, va face prezența participanților la licitație și va prezenta numerele de înregistrare ale plicurilor sigilate, ce conțin documentele de eligibilitate și dovada achitării garanției de participare.

În cadrul etapei de deschidere a ședinței de licitație, președintele comisiei va anunța modul de desfășurare al licitației, mai exact **prețul de pornire al licitației de 46.600 lei**, reprezentând valoare întreagă, conform raportului de evaluare, cu precizarea salturilor, respectiv salt de 1% din prețul de pornire al licitației.

În cadrul ședinței de deschidere, vor fi verificate, de asemenea, dacă se îndeplinesc condițiile legale pentru desfășurarea licitației, inclusiv cele de publicitate, precum și documentele ofertanților, din punct de vedere al îndeplinirii cerințelor formulate prin prezentul Caiet de sarcini. Astfel, se va verifica dovada achitării garanției de participare la licitație, îndeplinirea condițiilor de eligibilitate a documentelor și a ofertelor, depunerea acestora în termenele stabilite prin anunț. Nu se vor lua în considerare plicurile ofertanților care nu fac dovada achitării garanției de participare sau care nu au respectat termenele limită de depunere și înregistrare stabilite prin anunț și nu se va lua în considerare oferta ale cărei documente nu întrunește condițiile de eligibilitate solicitate prin caietul de sarcini.

În cazul în care, pentru bunul ce urmează a fi valorificate prin vânzare, se constată faptul că sunt depuse cel puțin câte două oferte, care corespund cerințelor Caietului de sarcini, președintele comisiei de licitație va declara ordinea desfășurării licitației publice "cu strigare" pentru respectivul bun. Urmare deschiderii plicurilor interioare, ce conțin ofertele de preț, vor fi anunțate, de către președintele comisiei de licitație, prețurile oferite de fiecare participant/imobil, prețuri ce nu pot fi inferioare celui inițial de pornire. Astfel, președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de licitant.

Președintele va anunța prețul cel mai mare oferit de la care se pornește strigarea, cu mențiunea faptului că pasul/saltul de licitare trebuie să fie de minim 1% din prețul de pornire.

Participanții la licitație vor prezenta noile oferte de preț/imobil, prin strigare.

Dacă, după cea de-a treia strigare a președintelui, a prețului cel mai mare oferit până la acel moment, nu este strigată o nouă ofertă, acesta va anunța adjudecarea imobilului licitat în favoarea celui ce a oferit ultima sumă.

Cu ocazia desfășurării licitației publice "cu strigare", secretarul comisiei de licitație va întocmi un proces-verbal, în care se vor menționa, în mod succesiv și detaliat, *documentele din plicurile aferente ofertelor depuse, rezultatul analizei acestora, procedura efectivă de desfășurare a licitației, în mod etapizat și organizat, cu respectare strictă a prevederilor din caietul de sarcini, precum și orice alte documente, informații și mențiuni considerate relevante în derularea ședinței de licitație, proces-verbal care va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanții/împuțemiciții participanți prezenți, cu sau fără obiecțiuni din partea acestora.*

Rezultatul valorificării vânzării va fi consemnat în procesul-verbal redactat și semnat la finalul ședinței.

Eventualele contestații se depun la sediul instituției publice care a organizat licitația, în termen de maxim 24 de ore de la încheierea licitației, cu excepția zilelor nelucrătoare (zile libere declarate prin lege).

Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de maxim 5 (cinci) zile de la depunerea și înregistrarea acestora la sediul instituției, de către Comisia de soluționare a contestațiilor, soluția adoptată urmând a fi comunicată contestatarului în maxim două zile de la adoptarea acesteia.

În cazul în care ofertantul participant la licitație nu consideră soluția adoptată ca fiind îndreptățită, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente.

17. Dispoziții finale

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc și se însușesc prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autenticată. Câștigătorul licitației publice "cu strigare" are obligația de a semna contractul și de a achita integral prețul adjudecat aferent imobilului la care a fost declarat câștigător până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autenticată.

Totodată, după desemnarea câștigătorului licitației, acesta are obligația de a prezenta documentele de eligibilitate solicitate, în original, pentru a face dovada conformității lor.

Dacă, din diverse motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare se face publică la sediul și pe site-ul instituției și nu poate fi atacată de către ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de maxim 3 (trei) zile lucrătoare, contravaloarea garanției de participare, pe baza unei cereri înregistrată la Registratura instituției.

După achitarea integrală a prețului bunului, cumpărătorul poate intra în posesia acestuia pe baza de Proces-verbal de predare primire, conform modelului din *anexa nr. 4*.

Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul declarat câștigător al licitației publice cu strigare se va reține până la achitarea prețului ofertat și semnarea procesului-verbal de predare-primire.

Neachitarea de către persoana fizică sau juridică adjudecătoare a licitației a prețului ofertat în termenul precizat, atrage, de drept, pierderea dreptului de adjudecare și a garanției de participare la licitație.

Participanții la licitație care nu au fost declarați câștigători vor solicita, în baza unei cereri scrise și înregistrate la Registratura instituției, restituirea garanției de participare.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin prezentul Caiet de sarcini se consideră însușite de ofertanți.

PREȘEDINTE,

Cosmin-Mihai Popescu

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini

Ofertant

(denumirea/numele, adresa, telefon, fax, email)

Data: [introduceți ziua, luna, anul]

CERERE

privind exercitarea dreptului de a examina imobilul care face obiectul licitației

Subsemnatul, cu domiciliul în (se va menționa adresa completă)....., posesor al CI seria numărul..... eliberat de la data de, nr. telefon , e-mail:

Sau

Subscrisa, cu sediul social în, identificat prin CUInr. înmatriculare ONRC, nr. telefon , e-mail:

în calitate de (reprezentant legal ofertant/împuternicit), prin împuternicirea nr..... din data de..... (se va completa dacă este cazul) al ofertantului, solicit, prin prezenta, să-mi exercit dreptul de a examina bunul ce face obiectul vânzării, în vederea participării la licitația publică "cu strigare" organizată de către Consiliul Județean Gorj, pentru vânzarea imobilului situat în (adresa completă).

Îmi exprim intenția de a vizita imobilul în cauză, în data de, orele, conform calendarului de vizionare stabilit de vânzător.

Totodată, îmi exprim acordul cu privire la achitarea contravalorii acestui bun în cazul în care îl voi adjudeca și mă angajez să îl preiau în starea în care se află la momentul predării - primirii, în termenele și condițiile stabilite prin caietul de sarcini.

Data completării:

Ofertant,

{semnătura autorizată}

Notă: Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor *Regulamentului European nr. 679/2016* privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.

Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini

Ofertant (denumirea/numele, adresa, telefon, fax, email).....

Data: [introduceți ziua, luna, anul].....

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru licitația publică "cu strigare" organizată în vederea vânzării unor imobile

Către,

Consiliul Județean Gorj

Prin prezenta, subsemnatul(a), cu domiciliul în (se va menționa adresa completă)....., posesor al CI seria numărul, eliberat de la data de....., nr. telefon, e-mail:

Sau

Subscrisa, cu sediul social în identificat prin CUInr. înmatriculare ONRC, nr. telefon, e-mail:

în calitate de (reprezentant legal ofertant/împuternicit), prin împuternicirea nr. din data de (se va completa dacă este cazul) al ofertantului, cu domiciliul/sediul social în , identificat prin CNP/CUI:..... , nr. de înmatriculare ONRC: , nr. telefon/fax:..... /..... , e-mail:..... , ne manifestăm intenția fermă de participare la această licitație publică "cu strigare", pentru achiziționarea imobilului situat în (se va menționa adresa completă a bunului) supus vânzării de către Consiliul Județean Gorj la data de.....

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație și, implicit, de locul, data și ora indicate de dvs. pentru ședința de licitație, cu mențiunea faptului că din partea societății/entității noastre participă, în calitate de reprezentant legal/împuternicit, dl./dna, în vederea reprezentării și semnării actelor încheiate cu această ocazie.

Data completării:.....

Ofertant,

{semnătura autorizată}

Notă: Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor *Regulamentului European nr. 679/2016* privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.

Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini

Ofertant(denumirea/numele, adresa, telefon, fax, email).....

Data: [introduceți ziua, luna, anul].....

FORMULAR DE OFERTĂ

Obiectul procedurii: vânzare imobile, situate în _____, județul Gorj (se va menționa adresa exactă).

1.Nume/Denumirea persoanei juridice/fizice.....

2.Sediul(adresa completă) :.....

telefon.....fax.....,

3.Date de identificare a licitantului (CUI....., J/...../ ptr. persoane juridice; CI serie.....nr..... ptr. persoana fizice).....

4.Contul și banca:.....

5.Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la licitație.....

6. Accept prețul de pornire al licitației în valoare de _____ lei .

7.Pret ofertat

8.Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

9. Am luat cunoștință și acceptăm condițiile Caietului de sarcini, ale Regulamentului de organizare a licitației și ale stării actuale a activelor care fac obiectul licitației și ne angajăm ca în cazul în care ne adjudecăm licitația să încheiem contractul de vânzare-cumpărare în cel mult 30 zile de la data adjudecării.

10. Răspundem conform normelor legale în vigoare pentru realitatea datelor și a informațiilor furnizate și pentru îndeplinirea angajamentelor asumate prin prezenta cerere, precum și prin celelalte documente depuse la înscrierea la licitație.

11.Am vizitat imobilul. ☐DA ☐NU

Data completării: / /

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Notă: Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor *Regulamentului European nr. 679/2016* privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.

Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

a bunului imobil adjudecat la licitația publică "cu strigare" organizată în data de.....

încheiat azi..... între Județul Gorj prin Consiliul Județean Gorj, cu sediul în

cod fiscal....., în calitate de vânzător, și....., cu sediul social/domiciliul în....., identificat prin CUI/CNP....., nr. de înmatriculare ONRC J.../...nr. telefon/fax... /....., e-mail:....., în calitate de cumpărător,

prin care s-a procedat la predarea, de către vânzător, și primirea, de către cumpărător, a următorului bun imobil adjudecat la licitația publică "cu strigare" organizată în data de_____, după cum urmează:

Nr.crt. Denumirea bunului imobil pentru care se depune oferta Adresa Caracteristici

1.

2.

.

.

Certificăm prin prezentul proces-verbal că, începând de la data semnării acestuia de către ambele părți, bunul imobil descris mai sus a fost predat de către vânzător cumpărătorului, fiind acceptat de către acesta.

Prezentul proces verbal a fost încheiat azi, data de....., în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Data completării: / /

Consiliul Județean Gorj,

Nume/prenume/funcție deținută/semnătură autorizată

Ofertant,

Nume/prenume/calitate deținută/semnătură autorizată

Notă: Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă al unui imobil –teren, proprietatea privată a municipiului Târgu Secuiesc, situat în municipiul Târgu Secuiesc, str. Abatorului, nr.10, evidențiată în C.F. nr. 31236 –Târgu Secuiesc, nr cad .31236 compus din teren în suprafață de 63 m.p..

Documentația de atribuire conține:

- I. Caiet de sarcini
- II. Instrucțiuni pentru ofertanți și cele care privesc organizarea și desfășurarea licitației
- III. Fișa de dată a procedurii

CAIET DE SARCINI**CAP. I. OBIECTUL LICITAȚIEI, DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE VÂNDUT ȘI SCOPUL VÂNZĂRII**

- 1.1. Imobilul ce urmează a fi vândut este proprietatea privată a Municipiului Târgu Secuiesc, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, este situat în municipiul Târgu Secuiesc, str. Abatorului, nr.10 cu o suprafață de 63mp., reprezentând teren. Imobilul în cauză nu este grevat de sarcini și nu este scos din circuitul civil.
- 1.2. Imobilul este evidențiată în C.F. nr. 31236 –Târgu Secuiesc, nr cad .31236 compus din teren în suprafață de 63 m.p.
- 1.3. Scopul vânzării: pentru a asigura accesibilitatea cu mașina pompierilor a tuturor construcțiilor învecinate.

Cap. II. PROCEDURA APLICATĂ

- 2.1. Procedura aplicată pentru vânzarea imobilului, descris la Cap.I, va fi licitație publică deschisă cu strigare în baza H.C.L Târgu Secuiesc nr./2023

Cap. III. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

- 3.1. Prețul minim de pornire la licitație este de **5670 RON**, determinat cu respectarea prevederilor art.363 alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform raportului de evaluare, prevăzut în anexa nr.1 la H.C.L nr......./2023.
- 3.2. Criteriul de atribuire va fi prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire a licitației, conform procedurii de desfășurare a licitației. Pasul de strigare la licitație este de **100 lei/imobil**.
- 3.3. **Garanția de participare** la licitație în procent de **10 %** din valoarea totală a imobilului calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigător și care se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare urmând ca după aceasta dată garanția să

constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător. Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator privind comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare. Garanția de participare se va achita în lei până la data depunerii cererii de participare la licitație, cu specificația obiectului plății: *garanție de participare la licitație pentru vânzare imobil situat în mun.Tg.Secuiesc , str. Abatorului , Nr.10.*

3.4. Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

3.5.Valoarea adjudecată va fi achitată conform contractului de vânzare cumpărare în urma licitație publice.

3.6. Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

3.7.Garanția de participare se va restitui ofertanților necâștigători, în termen de 15 de zile.

Cap. IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Vânzătorului

4.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație în procent de **10 %** din valoarea totală a imobilului calculată la prețul de pornire,

4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație va constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

4.3.Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

Drepturile cumpărătorului

4.4. Cumpărătorul obține dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

4.5. Cumpărătorul obține dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

4.6. După achitarea prețului de cumpărare, cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului .

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

5.1 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de beneficiar; adică în maxim 28 de zile de la procesul verbal de adjudecare, în așa fel încât contractul de vânzare cumpărare în forma autentică să poate fi încheiat în termen de 30 de zile de la data încheierii procesului-verbal de adjudecare a licitației.

5.2 Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.3. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

5.4. Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe imobil a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează sau nu terenul.

5.5. Cumpărătorul în timpul exploatării își asumă responsabilitatea pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare cu privire la , P.S.I. ,protecția mediului și persoanelor.

5.6. Cumpărătorul se obligă să achite integral debitele dacă are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Obligațiile Vânzătorului

5.7. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.

5.8. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare - cumpărare.

CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.6. din prezenta Caiet de Sarcini, vânzătorul - Municipul Târgu Secuiesc devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

6.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAP.VII. DISPOZIȚII FINALE

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.2. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare – cumpărare.

7.4. Caietul de sarcini, inclusiv cu toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului .

7.5. Ofertanții pentru a intra în posesia caietului de sarcini vor achita taxa de participare la licitație în suma de 100 lei.

7.6. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare la licitație

7.7. Transmiterea dreptului de proprietate se operează în momentul încheierii contractului de vânzare -cumpărare în forma autentică. Părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile după adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

7.8.Nu pot participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc
- sunt în litigii cu Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc.

7.9. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în

termen de 5 (cinci) zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Primăria Municipiului Tg. Secuiesc.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Cap.I. Modul de desfășurare al licitației :

- I.1. Licitația se va desfășura în data deorele la sediul Primăriei Municipiului Tg. Secuiesc, p-ța Gabor Aron nr. 24.
- I.2. Înscrierea la licitație se va face în termen de 30 de zile de la anunțul public , inclusiv data de între orele 8,00 și 15,00 la sediul Primăriei Municipiului Tg. Secuiesc.
- I.3. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie sa plătească :
 - garanția de participare la licitație, în suma de 10% din valoarea totală a imobilului, calculată la prețul de pornire egală cu **567 RON**
 - taxa de participare la licitație este de **100 RON**

Prețul de pornire la licitație este de : **5670 RON**, preț stabilit conform Raportului de Evaluare, realizat de expert A.N.V.A.R .

 - Pasul de strigare la licitație este de 100 lei/imobil.

Cap.II. Documente de participare

2.1. Ofertanții vor anexa la cererea tip :

- copie xerox după:

a. pentru persoane juridice

- Cerere de participare la licitație(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator);
- copie de pe act constitutiv al persoanei juridice (statut/ contract),
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului , dacă este cazul
- certificat fiscal prin care sa se ateste faptul ca nu are datorii bugetare față de, Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc. Certificatele fiscale vor fi eliberate și de instituțiile 'abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în forma originală.
- copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice , în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciți , și copie a actului de identitate al reprezentantului legal .
- dovada achitării garanției de participare la licitație conform caietului de sarcini;
- dovada achitării taxei de participare la licitație conform caietului de sarcini.
- declarația pe propria răspundere a ofertantului că imobilul va fi folosit conform scopului de vânzare prevăzut în Caietul de sarcini

b. pentru persoanele fizice

- Cerere de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator);
- actul de identitate
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul ca nu are datorii bugetare față de, Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc. Certificatele fiscale vor fi eliberate si de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului si vor fi depuse in forma originală.
- dovada achitării taxei de participare la licitație conform caietului de sarcini.

- declarația pe propria răspundere a ofertantului că imobilul va fi folosit conform scopului de vânzare prevăzut în Caietul de sarcini

INSTRUCȚIUNI PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE

1.1. Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

- 1) comisia de licitație verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare,
- 2) se verifica identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ delegație pentru reprezentanții persoanelor juridice
- 3) se trece la supralicitarea directă
- 4) supralicitarea continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează
- 5) imobilul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă, la a treia strigare consecutivă.

1.2. Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare.

1.3. Părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile după adjudecare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în forma autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare, a H.C.L nr...../2023.

1.4. În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin doi participanți, se așteaptă o oră după care licitația se amână.

1.5. De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant licitația se amână.

1.6. În ambele cazuri se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar și dacă la ora respectivă se prezintă numai un solicitant, imobilul va fi atribuit acestuia în condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

1.7. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 30 de zile, de la data adjudecării. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.

1.7 Pentru ofertantul care a adjudecat și a încheiat contractul de vânzare-cumpărare garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

1.8 Nu se pot înscrie la licitație persoanele fizice sau juridice care au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc. De asemenea nu se pot înscrie la licitație persoanele fizice sau juridice care au datorii la bugetul local.

1.9. Din taxa de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației (anunțuri publicitare, cheltuieli materiale).

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA ORGANIZATOARE A PROCEDURII

I.1) DENUMIRE, ADRESA SI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficiala: Municipiul Târgu Secuieci		
Adresa: P-ța Gábor Áron nr.24		
Localitate: Târgu Secuieci	Cod postal: 525400	Tara: România
Punct(e) de contact: Compartiment de urbanism și amenajarea teritoriului In atentieDemeter Hajnal...	Telefon: 0730600284	
E-mail: hajnal.demeter@kezdi.ro	Fax:	
Adresa/ele de internet (daca este cazul): www.kezdi.ro		
Alte informatii pot fi obtinute la: ☐ Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior		
Documentatia specifica pot fi obtinute la: ☐ Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior		
Cererile de participare trebuie transmise la: ☐ Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior		
Numar zile pana la care se pot solicita clarificari inainte de data limita de depunere a ofertelor/candidaturilor Zile : 6 (inainte de data limita de depunere a cererilor) Data limită de primire a solicitărilor de clarificări _____		

I.2) TIPUL AUTORITATII CONTRACTANTE SI ACTIVITATEA PRINCIPALA (ACTIVITATILE PRINCIPALE)

☐ Minister sau orice alta autoritate nationala sau federala, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora ☐ Agentie/birou national sau federal ☒ Autoritate locală ☐ Agentie/birou regional sau local ☐ Organism de drept public ☐ Institutie/agentie europeana sau organizatie europeana ☐ Altele (precizati): _____	☒ Servicii publice generale ale administrațiilor publice ☐ Aparare ☐ Ordine si siguranta publica ☐ Mediu ☐ Afaceri economice si financiare ☐ Sanatate ☐ Constructii si amenajari teritoriale ☐ Protectie sociala ☐ Recreere, cultura si religie ☐ Educatie ☐ Altele (precizati): _____
Autoritatea contractanta actioneaza in numele altor autoritati contractante da ☐ nu ☒	

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) DESCRIERE

II.1.1) Obiectul licitației îl constituie vânzarea imobilului, teren, situat în municipiul Târgu Secuiesc, str. Abatorului nr. 10, proprietatea privată a municipiului Târgu Secuiesc, identificat prin C.F. nr. 31236 -Târgu Secuiesc, nr. cad.31236, format din teren în suprafață de 63 mp.

II.1.2) Scopul: administrarea domeniului public prin organizarea și desfășurarea licitațiilor publice deschise în vederea vânzării imobilului înscris în CF nr 31236, proprietate privată a municipiului Târgu Secuiesc, pentru valorificare eficientă.

II.1.3) Modalitatea de atribuire : pentru atribuirea contractului de vânzare cumpărare se aplică procedura de licitație publică.

II.1.4) Criterii de calificare

Pentru înscrierea la licitație se vor prezenta următoarele documente:

Pentru persoanele juridice:

- Cerere de participare la licitație(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator);
- copie de pe act constitutiv al persoanei juridice (statut/ contract),
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului , dacă este cazul
- certificat fiscal prin care sa se ateste faptul ca nu are datorii bugetare față de, Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc. Certificatele fiscale vor fi eliberate și de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în forma originală.
- copie după carte de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice , în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciți , și copie a actului de identitate al reprezentantului legal .
- dovada achitării garanției de participare la licitație conform caietului de sarcini;
- dovada achitării taxei de participare la licitație conform caietului de sarcini.
- declarația pe propria răspundere a ofertantului că imobilul va fi folosit conform scopului de vânzare prevăzut în Caietul de sarcini

Pentru persoanele fizice

- Cerere de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator);
- actul de identitate
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul ca nu are datorii bugetare față de, Consiliul Local al Municipiului Tg. Secuiesc. Certificatele fiscale vor fi eliberate si de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului si vor fi depuse in forma originală.
- dovada achitării taxei de participare la licitație conform caietului de sarcini.
- declarația pe propria răspundere a ofertantului că imobilul va fi folosit conform scopului de vânzare prevăzut în Caietul de sarcini

Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii și vor fi evidențiate în tabelul modul de îndeplinire a condițiilor necesare participării la licitație și a

condițiilor de eligibilitate. Lipsa oricărei document dintre cele mai sus amintite, sau existența unui document ce nu asigură condițiile de conformitate cu cerințele specificate în cadrul acestui capitol, duce la descalificarea ofertantului respectiv.

II.1.5) Procedura implica

Atribuirea Contractului de Vânzare Cumpărare al imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Târgu Secuiesc prin licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile art.363 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

II.2) INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TECHNICE

II.2.1) Garanția de participare la licitație, în suma de 10% din valoarea totală a imobilului, calculată la prețul de pornire egală cu **567 RON**

II.2.2) Garanția de participare se depune la casieria Primăriei municipiului Târgu Secuiesc, sau se virează prin ordin de plata în în contul RO51.TREZ.2572.1A30.0530.XXXX.deschis la Trezoreria Târgu Secuiesc. Ofertantul are obligația de a face dovada efectuării acestei plăți.

II.2.3) În cazul participanților câștigători, această garanție constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

II.2.4) Participanților la licitație necâștigători li se restituie garanția de participare la licitație la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data licitației, cu excepția ofertantului clasat pe locul al doilea, căruia i se reține garanția până la data semnării contractului de către adjudecător.

II.2.5) Taxa de participare, în sumă de **100 RON**, este stabilită pentru a compensa cheltuielile efectuate cu organizarea licitației și nu se restituie.

II.2.6) Prețul minim de pornire la licitație este de **5670 RON**/conform raportului de evaluare, prevăzut în anexa nr.1

– pasul de supralicitare este de **100 lei**.

Obiectul licitației se va adjudeca de către cel care la cea din urma strigare va oferi prețul cea mai mare și numai după a treia strigare consecutivă a ultimei oferte

– În lipsa mai multor ofertanți licitația se amână

II.2.7) Cumpărătorul se obligă, să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

II.2.8) Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE PARTICIPARE, CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI DE VÂNZARE –CUMPĂRARE

III.1) CONDIȚII DE PARTICIPARE

III.1.1) Documentele necesare depunerii ofertei sunt stabilite prin Documentația procedurii
III.1.2) Documentația procedurii sunt puse la dispoziția solicitanților în urma unei cereri depuse la Registratura Primăriei Municipiului Târgu Secuiesc și achitării axei de participare de 100 lei .
III.1.3) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare cumpărare, este cel mai mare preț oferat, pornind de la prețul minim de 5670 RON .

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

IV.1.1) Licitația publică se desfășoară la data, ora, locul stabilit și pot participa un număr nelimitat de ofertanți care îndeplinesc condițiile cuprinse în documentele licitației
IV.1.2) Președintele comisiei de organizarea și desfășurare a licitației prezintă datele bunului scoasă la licitație, Se începe licitația parcurgând următoarele etape: 1) se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare 2) se verifica identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ delegație pentru reprezentanții persoanelor juridice 3) se trece la supralicitarea directă 4) supralicitarea continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează 5) terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă, la a treia strigare consecutivă. Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în doua exemplare.
IV.1.3) Comisia de licitație verifică din punct de vedere formal dosarele existența tuturor documentelor solicitate de organizatorul licitației, precum și a condițiilor de eligibilitate
IV.1.4) Președintele comisiei de licitație sau un alt membru al comisiei anunță prețul minim de la care pleacă licitația – respectiv 5670 RON /conform raportului de evaluare, prevăzut în anexa nr.1 , și– pasul de supralicitare, care este de 100 lei.
IV.1.5) Obiectul licitației se va adjudeca de către cel care la cea din urma strigare va oferi suma cea mai mare si numai după a treia strigare consecutiva a ultimei oferte.
IV.1.6) În lipsa mai multor ofertanți, licitația se amână și procedura se va repeta, în condițiile caietului de sarcini.
IV.1.6) Dacă și la a doua procedură se prezintă numai un singur solicitant, se va putea adjudeca obiectul licitat de către ofertantul care a oferit un preț mai mare sau egal cu prețul minim de pornire stabilită și strigată de către comisie.
IV.1.7) Comisia de licitație va întocmi un proces verbal în care se vor consemna: date de identificare a obiectului licitat: adresa și destinația, denumirea participanților admiși sau

respinși la licitație, numele adjudecătorului și prețul de adjudecare, comisia de licitație și alte elemente necesare a fi menționate.

IV.1.8) Procesul-verbal de adjudecare va fi semnat de către membrii comisiei de licitație și de către toate persoanele participante la licitație. Procesul-verbal întocmit și semnat se va transmite Biroului de administrare domeniu public și privat în vederea întocmirii contractului de închiriere.

IV.2) INFORMATII SUPLIMENTARE ADMINISTRATIVE

IV.2.1) Comisia are dreptul de a exclude din licitație:

- Orice ofertant care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor la bugetul local;
- Ofertanții care au avut calitatea de câștigător 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.
- Prezintă informații false în legătură cu situația proprie.

IV.2.2) Modul de utilizare a căilor de atac:

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare cumpărare, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lukács László

SECRETAR GENERAL,
Tóth Csilla - Enikő



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



3.

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....

Din data de.....

privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inscris in C.F. 108349 Fagaras

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 53080/09.10.2023 si Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53080/1/09.10.2023 prin care se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situate în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inscris in C.F. 108349 Fagaras în suprafată de 572 mp

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Avand in vedere Raportul de evaluare nr. 1291/2023 intocmit de catre expert autorizat ANEVAR, prin care se stabileste valoarea de piata a imobilului

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 si art 362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 si art.196, alin.1, lit.a , art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1291/2023 intocmit de catre Expert Autorizat ANEVAR Dobrila Liliana, anexa nr.1 din prezenta hotarare, intocmit în vederea stabilirii valorii de piata a imobilului - teren, inscris in C.F. 108349 Fagaras în suprafată de 572 mp, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, domeniu privat, intocmit în vederea vanzarii de catre Municipiul Fagaras.

Art. 2. Se aproba vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului - teren, inscris in C.F. 108349 Fagaras în suprafată de 572 mp, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, domeniu privat.

Art. 3. Pretul de pornire la licitatie pentru imobilul prevazut la art.1, este de 94,30 lei/mp, conform Raportul de evaluare nr. 1291/2023, la care se adauga pasul de strigare de 10% .

Art. 4. Se aproba caietul de sarcini – anexa nr. 2 privind vanzarea imobilelor descrise la art 1.

Art.5. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidenta patrimoniului.

Inițiator

Primar

GHEORGHE SUCACIU

Avizat

Secretar General

LAVINIA MARIAN

Nr. înregistrare: 53080/09.10.2023

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată
a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel
înscris în C.F. 108349 Fagaras

Având în vedere faptul că, imobilul teren intravilan Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108349 Fagaras în suprafață de 572 mp, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, nu este de interes pentru instituția noastră ca zonă și poziție a acestuia, acesta fiind situat într-o zonă defavorizată din Municipiul Făgăraș, ce necesită în permanență o serie de acțiuni de curățare, igienizare și întreținere.

Luând în considerare solicitarea unei societăți comerciale de a investi în această locație o sumă importantă de bani, în vederea amenajării acesteia, respectiv amenajarea de parcuri, zone verzi precum și edificarea unei noi hale industriale, necesare pentru extinderea activității societății pe care o reprezintă, fapt ce determină inclusiv crearea de noi locuri de muncă la nivelul Municipiului Făgăraș.

Ținând seama de faptul că imobilul se află în unitatea teritorială de referință UTR M1-U8 zonă cu funcțiuni de interes general și public, diverse activități comerciale, servicii și de mică producție, M1-U8 cuprind zonele aflate la nord de combinatul chimic, zone predominant rezidențiale și de instituții publice, aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciară.

Prin Raportul de Evaluare nr. 1291/2023/2023, a fost stabilită valoarea de piață a imobilului - teren, înscris în C.F. 108349 Fagaras în suprafață de 572 mp, domeniu privat, la 94,30 lei/mp.

Prețul de pornire la licitație pentru imobilul este cel stabilit în raportul de evaluare, la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108349 Fagaras

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	09.10.2023	
2.	Şef Birou patrimoniu	Elena Tanase		

CAIET DE SARCINI

vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, identic cu cel înscris în CF 108349 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, teren înscris în CF 108349 în suprafață de 572 mp

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu strigare în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de 94,30 lei/mp, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10 % din prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare nr 1291/2023.

I.4. DESCRIEREA IMOBILELOR

Imobilul – teren situat în intravilanul Municipiului Făgăraș, str Ciocanului, Cartier Combinat, este evidențiat în CF nr. 108349 Făgăraș și are o suprafață de 572 mp.

I.5. TERME

Licitația va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în forma autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita în termen de 10 zile calendaristice la caseria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia deplin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **5.400 lei**.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Făgăraș, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Făgăraș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, sau la caseria Municipiului Făgăraș.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 605200, Tel: 0040368 402 948, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 53080/1/09.10.2023

REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

privind vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108349 Fagaras

Având în vedere faptul că, imobilul teren intravilan Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108349 Fagaras în suprafață de 572 mp, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, nu este de interes pentru instituția noastră ca zonă și poziție a acestuia, acesta fiind situat într-o zonă defavorizată din Municipiul Făgăraș, ce necesită în permanență o serie de acțiuni de curățare, igienizare și întreținere.

Luând în considerare solicitarea unei societăți comerciale de a investi în această locație o sumă importantă de bani, în vederea amenajării acesteia, respectiv amenajarea de parcuri, zone verzi precum și edificarea unei noi hale industriale, necesare pentru extinderea activității societății pe care o reprezintă, fapt ce determină inclusiv crearea de noi locuri de muncă la nivelul Municipiului Făgăraș.

Prin Raportul de Evaluare nr. 1291/2023, a fost stabilită valoarea de piață a imobilului - teren, înscris în C.F. 108349 Fagaras în suprafață de 572 mp, domeniu privat, la 94,30 lei/mp.

Pretul de pornire la licitație pentru imobil este cel stabilit în raportul de evaluare, la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Propunem spre dezbateri și aprobare vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108349 Fagaras.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10 % din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatului licitației.

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatul licitației a contractului de vânzare cumparare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitatia pentru vanzarea bunului imobil teren intravilana care apartine domeniului privat al municipiului este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr....

Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel.0040368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate

- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Făgăraș, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Făgăraș
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, identic cu cele înscrise în CF 108349 Făgăraș
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

- ☐ anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Făgăraș

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de **5.400 lei**.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- ☐ stabilește pasul de licitare.
- ☐ întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- ☐ întocmește procesul verbal de adjudecare;

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Fagaras și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare- cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **300 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Birou Cadastru, Evidenta patrimoniu.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora.....

Participant la licitație _____

(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin
prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data _____

Semnătura _____



DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

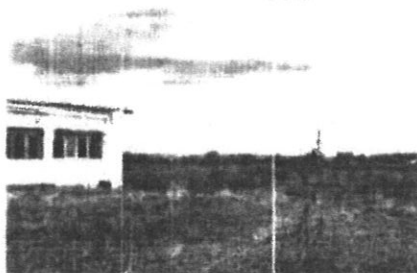
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1291 /2023

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 572 mp, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108349 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108349, aflat in proprietatea Municipiului Fagaras- Domeniu Privat, amplasat in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea mobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT, **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **572 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108349 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108349, amplasat in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, jud Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, in vederea vanzarii.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **09.10.2023**

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare analizate este de:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 572 mp	94,30 lei/mp	53.940

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. SCOPUL EVALUARII	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12 Riscul evaluarii	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona si amplasare	9
3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;	9
3.3. Analiza pietei imobiliare	10
3.3.1. Definirea pietei specifice	11
3.3.2. Cererea solvabila	11
3.3.3. Oferta competitive	11
3.2.4. Echilibrul pietei	12
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	12
4.1. Cea mai buna utilizare	12
4.2. Procedura de evaluare	13
4.3. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	19
ANEXE	20

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov. tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR DOBRILA LILIANA



2.2. *Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati*

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT, TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de 572 mp, categoria de folosință curți-construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108349 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108349, amplasat în localitatea Fagaras, str. Ciocanului, jud. Brasov.

2.4. Moneda raportului

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9631 lei

2.5. SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea vânzării.

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii, așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piață este 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 implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.” |

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **09.10.2023**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal pentru a constata starea acestora în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acestora.

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro; www.storia.ro;

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, 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:

Ipoteze:

- Aspectele juridice 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 marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **octombrie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotei or părți indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ca zona din care face proprietatea este zona mixta: industrială/comercială/rezidențială.

Ipoteze speciale-

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zona industrială/comercială, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare industrială

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp imitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Avand in vedere scopul raportului de evaluare, aceasta estimare trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate. Ea este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unor profesionisti calificati, bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute.

Valoarea estimata este valabila numai pentru scopul declarat, orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raportul de evaluare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)

- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică, zona industrială. Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. Ciocanului.

3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	▪ 1. TEREN INTRAVILAN 572 mp
1.	ADRESA IMOBIL. DESCRIEREA IMOBILULUI	Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică a localității, în zona industrială. Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. Ciocanului. ▪ Suprafață: 572 mp ▪ Forma: dreptunghiulară, ▪ Acces: Accesul se face din str. Ciocanului din partea sudică. ▪ topografie – plană ▪ utilități: în apropiere ▪ categoria de folosință, curți construcții ▪ vecinătăți: - la est- terenuri libere- - la nord- teren liber - la vest- alee betonată - la sud- teren liber
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE	▪ Carte Funciară nr. 108349 Făgăraș

PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral: 108349 ▪ Suprafața: 572 mp ▪ Categoria de folosință: : curți construcții B. PROPRIETARI ȘI ACTE • MUNICIPIULUI FAGARAS-- DOMENIU PRIVAT ▪ SARCINI: NU SUNT Imobilele sunt evaluate în ipoteza că sunt libere de sarcini.
---	--

3.3. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "teren intravilan" din zona periferica a Mun. Fagaras si imprejurimi.

3.3.2. Cererea solvabila

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor industriale sau comerciale.

3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu cea mai buna utilizare industrial , au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din mun Fagaras.

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata si sunt prezentate in **ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:**

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0735988129	Convorbire Telefonica 0369630674	Convorbire Telefonica 0372.868.724
Suprafata (mp)	572	3.700	700	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		74.000	21.000	108.000
Pret vanzare (E/mp)		20	30	14
Pret de vanzare dupa negociere (E)		16	24	13
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale				
Conditii de	Cash	Cash	Cash	Cash

Finantare				
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str Ciocanului	Str. Ciocanului	Cartier Miorita	Str. Oxigenului
Acces	Din str. Ciocanului	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Suprafata	572	3700	700	26.262
Deschidere	-	15	15	100
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial-rezidential	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Desi cererea de terenuri este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească

patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - industrială.

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

4.2. Procedura de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă** - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în

parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022;
- Alte documentații formate din:
 - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

4.3. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda **comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Această metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din Făgăraș, jud. Brașov - vezi **ANEXA NR. 1** și sintetizate în **Tabelul nr. 1**

Fisa de date necesare evaluării terenului

- Teren: intravilan
- S teren = 572 mp
- topografie – plană;
- forma : aprox dreptunghiulară,
- stare: neconstruit
- acces: str. Ciocanului
- Adresa: Făgăraș, str. Ciocanului
- Data evaluării: 09.10.2023
- Scopul evaluării: vânzare ;
- Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață

4.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, condițiile pieții, localizare, suprafața, utilități, front stradal, acces. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	10.868	140.000	75.000	367.668
Suprafata - mp	572,00	3.700,00	700,00	26.262,00
Deschidere	15,00	15,00	15,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	19	20,00	30,00	14,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		16	24	13

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	24	13

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	24	13

Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	24	13

Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	24	13

Localizare	str. Ciocanului	zona industriala sudica	Cartier Miorita	str. Combinatului
Corectie (%)			-10%	
Corectie		0	-2	0
Pret corectat		16	22	13

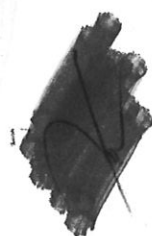
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	22	13

Suprafata	572	3700	700	26.262
Corectie (%)		20%	0%	45%
Corectie		3	0	6

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN

Pret corectat	19	22	18
Deschidere/ adancime 15	200	15	100
Deschidere/ adancime 0.09	0.03	0.09	0.38
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19	22	18
Utilitati in apropiere	da	da	da
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19	22	18
Cea mai buna utilizare industrial	industrial	comercial/rezidential	industrial
Corectie (%)		-10%	
Corectie	0	-2	0
Pret corectat	19	19	18
Status urban intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19.2	19.4	18.3
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0.0	0.0	0.0
Pret corectat	19	19	18
Corectie totala neta	3	-5	6
Corectie totala neta (%)	20%	-19%	45%
Corectie totala bruta	3	5	6
Corectie totala bruta (%)	20%	19%	45%
Numar corectii negative	0	2	0
Numar corectii pozitive	1	0	1
Numar elemente similare	11	10	11
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	19.00 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	10.868 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 1 decimal	10.868 Euro		



Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 -20 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Drept de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului , astfel imobilul din cartierul Miorita a fost ajustat negativ cu 10%, fiind considerata localizare superioara.

Acces : nu au fost necesare ajustari ;

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Deschidere : Nu au fost necesare ajustari.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari

Cea mai buna utilizare : s-a ajustat comparabila nr. 2 care poate avea atat utilizare comerciala/industrială cat si rezidentială.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 18-19 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **19 E/mp**

Valoarea terenului:

572 x 19 = 10.868 Euro, respectiv 53.940 lei



4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 572 mp	94,30 lei/mp	53.940

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9631 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

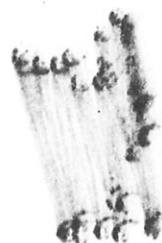
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile terenuri
2. Extras CF ;
3. Plan de amplasament
4. Fotografii



ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN FAGARAS

COMPARABILA NR 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-X5EK130E4?lista=309128169&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3987713476>

Roberto Racotea

Broker Imobiliare

TABOO IMOBILIARE

0735 988 129

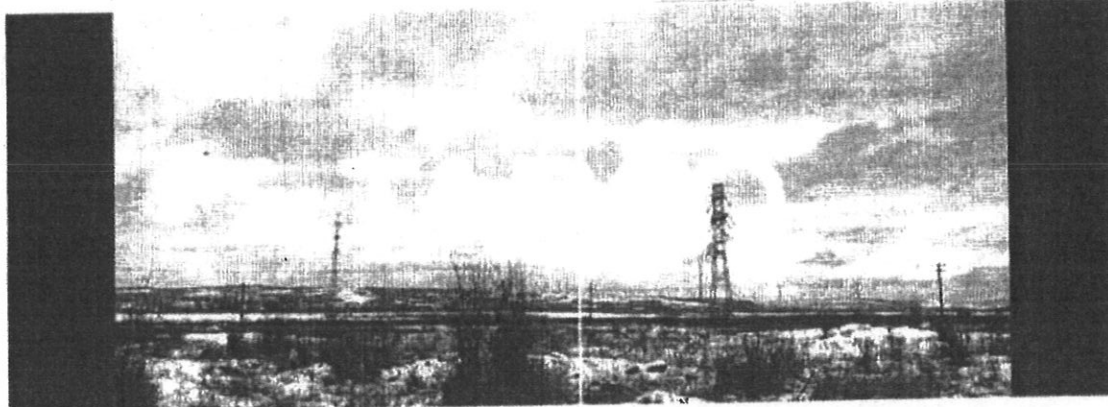
0760 257 449

Teren intravilan 3700 mp zona periferica Sud de vanzare in Fagaras

Făgăraș, zona Nord - Vezi hartă

74.000
€

Rate de la 1.850 Ron/lună Simulează credit





[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

Vezi hartă

Descriere

Cauti un teren de vanzare in Fagaras? Vrei sa-ti construiesti o cabana sau o cladire pentru un nou business?

LABO IMOBILIARE iti propune acest teren de vanzare in zona periferica sud.

Suprafata totala a terenului este de 3700 mp, cu front stradal de 15 m.

Acest teren se afla intr-o zona foarte buna si poate fi o oportunitate de investitie avand in vedere dezvoltarea imobiliara din zona si iesirea din autostrada care este prevazuta in zona. Utilitati in zona, pretabil si pentru investitii imobiliare.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anunțul cu codul / id: P16716

Specificatii

ID Anunț: X51EK130E4 Actualizat în 29.09.2023

- Suprafata teren: 3700 mp
 - Tip teren: constructii
 - Clasificare teren: intravilan
 - Front stradal: 15 m
 - Nr. fronturi: 1
-
- Lăţime drum acces: 5 m

COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-x82M130NE?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-fagaras&utm_term=21000-0-700

0369 630 674 Apelează acum

Teren intravilan zona Cartierul Miorita

Făgăraș - [Vezi hartă](#)

21.000
€

Rate de la 577 Ron/luna Simulează credit



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Smart Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Cartierul Miorita din Fagaras.

Terenul este format din mai multe parcele. 700 mp si dispune de toate utilitatile: gaz, energie electrica, apa si canalizare. In jur sunt deja case construite.

Terenul se afla intr-o zona cautata, cu vedere la munti, intr-un cartier in plina dezvoltare.

Pentru mai multe informatii sau vizionari, precizati telefonic ca ati vazut anunțul cu ID P13591.

Specificatii

ID Anunț: X82M130NE Actualizat în 19.09.2023

- Suprafata teren: 700 mp
 - Tip teren: constructii
-
- Clasificare teren: intravilan

Notițe

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-fagaras-omv-petrom-sa-id/6mf>

Mihai Ilie

Agentie

0372 868 724

[Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

Vanzare Teren in Fagaras_OMV Petrom SA



Vanzare Teren in Fagaras_OMV Petrom SA

Propune un pret

375 000 €

Strada Oxigenului, Fagaras, Brasov

14 €/m²

Rata estimată: 9.248 RON /luna

Avans: 278.438 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

26.262 m²

Tip teren

Cere informații

Locație

urbana

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Fagaras, Str. Oxigenului nr. 1, jud. Brasov.

Suprafata terenului este de 26.262mp.

Cadastru, intabulare, certificat de urbanism de informare, acte complete la cerere

Pentru detalii ne puteti contacta in intervalul 9-16 de luni pana vineri

OMV Petrom SA

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard



Asociația Națională a Notarilor Publici din România
Asociația Națională a Notarilor Publici din România

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU ÎNFORMARE

Carte Funciară Nr. 10.1349 Făgăraș

Nr. carte 50351
Zona 05
Lot 10
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN îngrădit

Adresa: Loc. Făgăraș, Jrt. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108349	572	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50351 / 05/10/2023	
Act Notarial nr. 557, din 06/03/2023 emis de Popa Maria Cristina:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF-4384419 DOMENIU PUBLIC	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 32765 din 12/04/2023 pozitie transcrisa din CF 107855/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 27606 din 07/03/2023.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
50351 / 05/10/2023	
Adresa nr. 8917, din 18/04/2003 emis de PRIMĂRIA FAGĂRAS:	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) CONSILIUL LOCAL FAGARAS	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 31765 din 12/04/2023 pozitie transcrisa din CF 107855/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 27606 din 07/03/2023.	

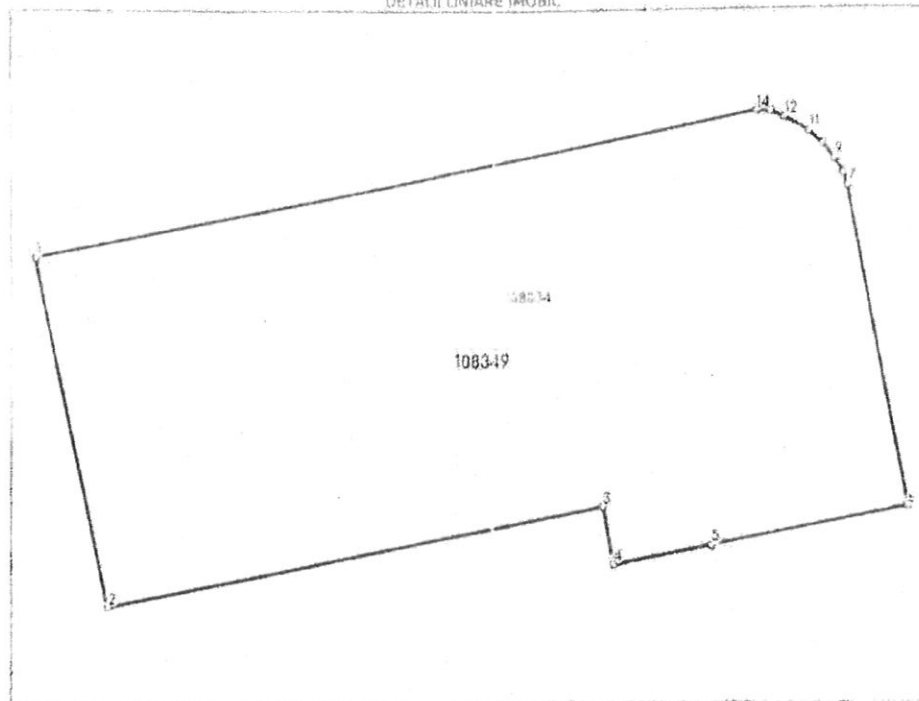
Carte Funcara Nr. 108349 Comuna Oras/Municipiu Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. Cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
108349	572	

Suprafața este determinată în planul de proiecție Sistem 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	572				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.176
2	3	22.415
3	4	2.502
4	5	4.404
5	6	8.762
6	7	13.944

Carte funciara nr. 10814/11 - Municipality of Buzau - F. 10/11

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
7	8	0.539
8	9	0.725
9	10	0.794
10	11	0.799
11	12	1.248
12	13	0.64
13	14	0.652
14	1	32.409

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

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originala, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat taxul de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

06.10.2023

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

Referent,

Data eliberării,

10.10.2023

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

