ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buhusi

COMUNICAREA INCHEIERII

1553/16.01.2020

Nr. 10549 din data de 19-12-2019

Către **Darie Laurentiu Mihai**,
Loc. Bacau, Nr. 80, Bl. 80, Sc. A, Ap. 8, Jud. Bacau, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 10549 din data de 19-12-2019, emisă de către B.C.P.I Buhusi.

Referent, ...

Nume şi prenume
POTORAC MARINELA
funcţia
ASISTENT REGISTRATOR

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buhusi

Dosarul nr. 10549 / 19-12-2019

INCHEIERE Nr. 10549

Registrator: MONA-CAMELIA ARONESCU **Asistent:** IRINA POPA

Asupra cererii introduse de U.A.T. BUHUSI domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotarare nr. 137/25-09-2019 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 65083
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea U.A.T. BUHUSI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 65083 UAT Buhuşi;

Prezenta se va comunica părţilor:
DARIE LAURENTIU MIHAI
U.A.T. BUHUSI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buhusi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,
30-12-2019

Registrator,
MONA-CAMELIA ARONESCU
REGISTRATOR
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
IRINA POPA
(parafa si semnătura)

POPA IRINA VALENTINA ASISTENT REGISTRATOR

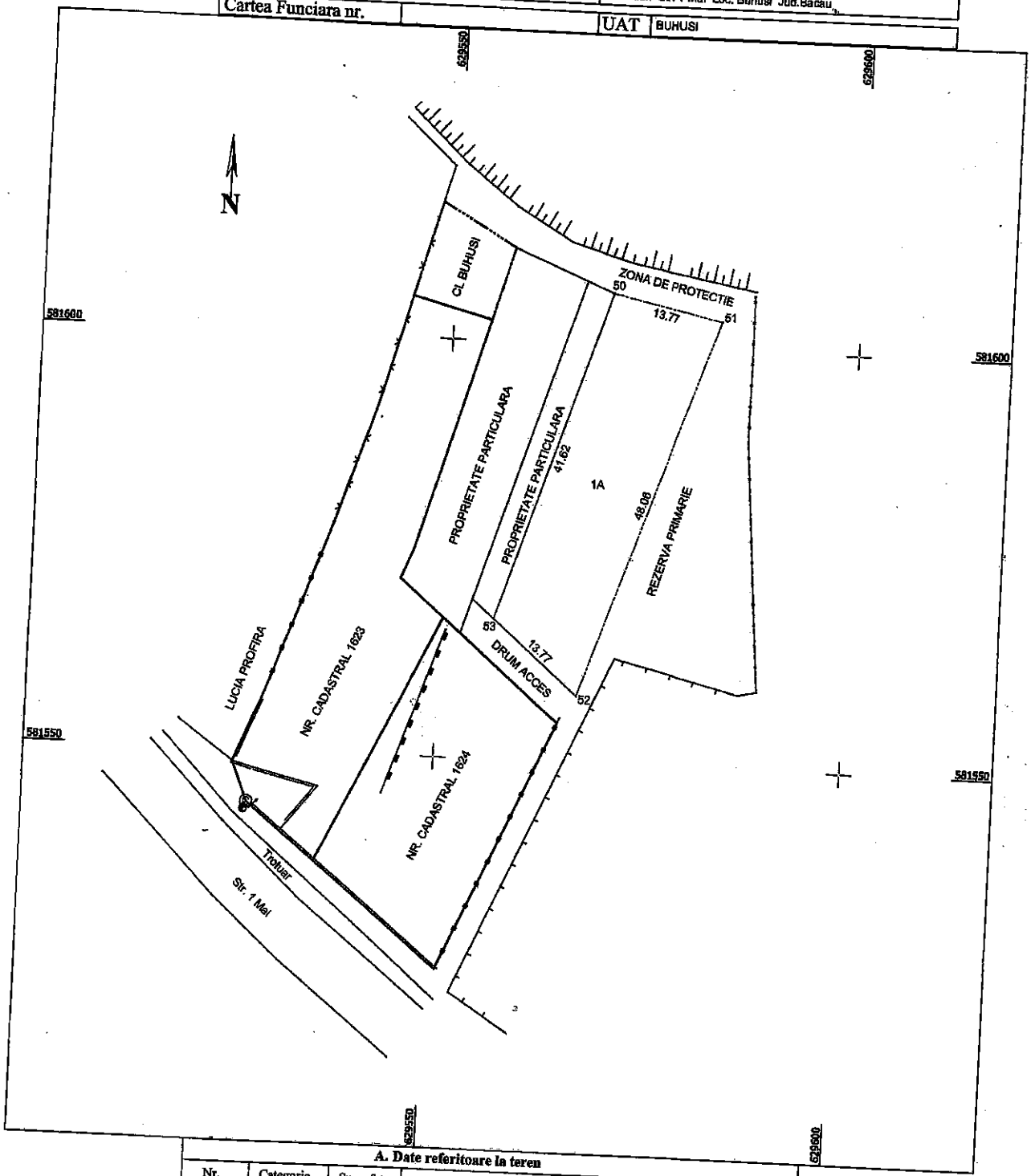
**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANEXA NR.1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65083	595 mp	Intravilan Str. 1 Mai Loc. Buhusi Jud.Bacau
Cartea Funciara nr.		UAT BUHUSI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	595	Teren neimprejmuit
TOTAL		595	

Suprafata totala masurata a imobilului=595 mp
Suprafata din acte=595 mp

Executant:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: dec. 2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume ARBUNEA IULIAN
Funcția CONSILIER GR. IA

105 49/2019

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buhuşi

Nr. cerere	10549
Ziua	19
Luna	12
Anul	2019

Cod verificare
100077840539

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65083 Buhuşi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuşi, Str 1mai, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	65083	595	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10549 / 19/12/2019		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 137, din 25/09/2019 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **U.A.T. BUHUSI**, CIF:4535953, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

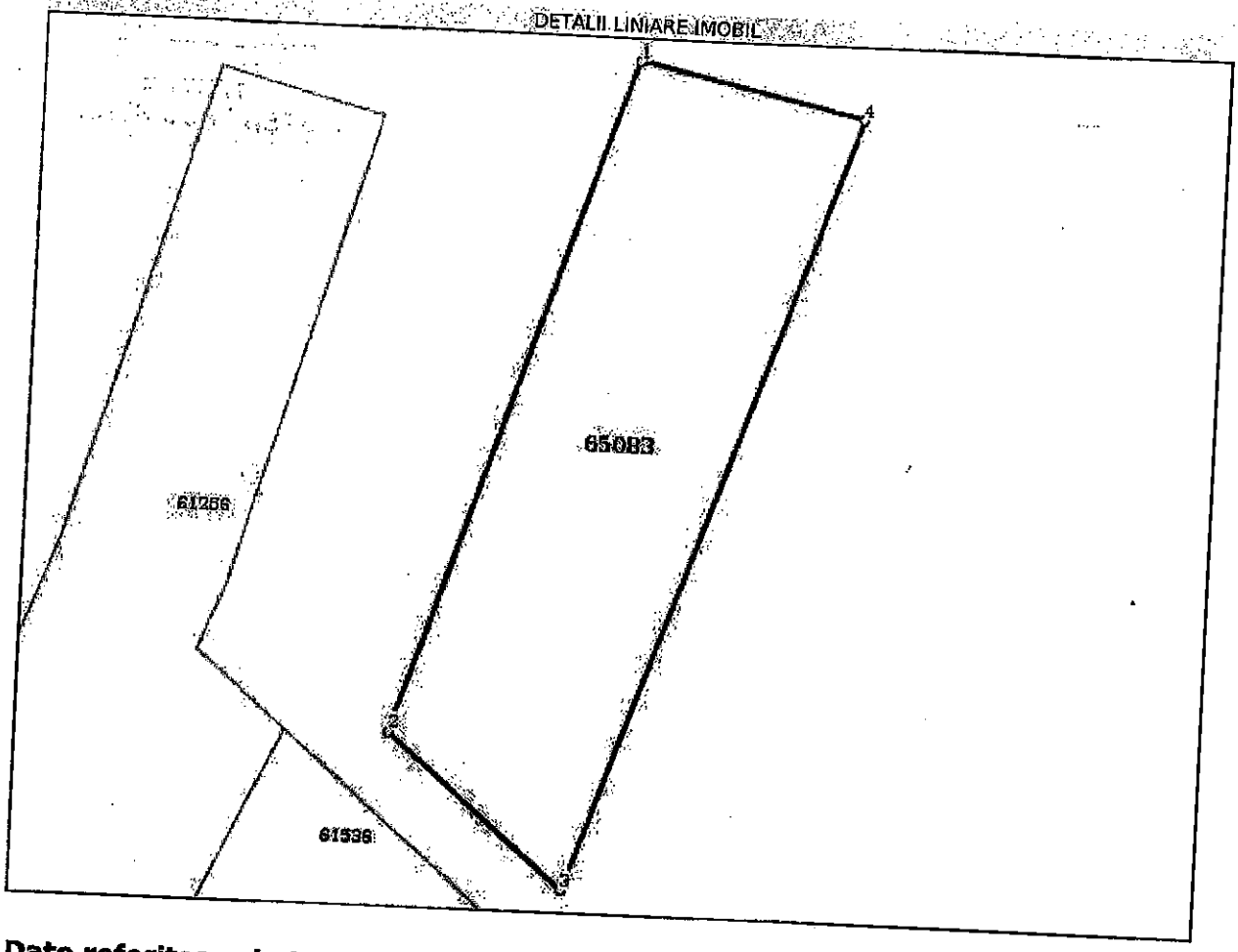
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
65083	595	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	595	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	41.622
2	3	13.77
3	4	48.064
4	1	13.768

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
30-12-2019

Data eliberării,
06/01/2020

Asistent Registrator,
IRINA POPA

(parafa şi semnătura)

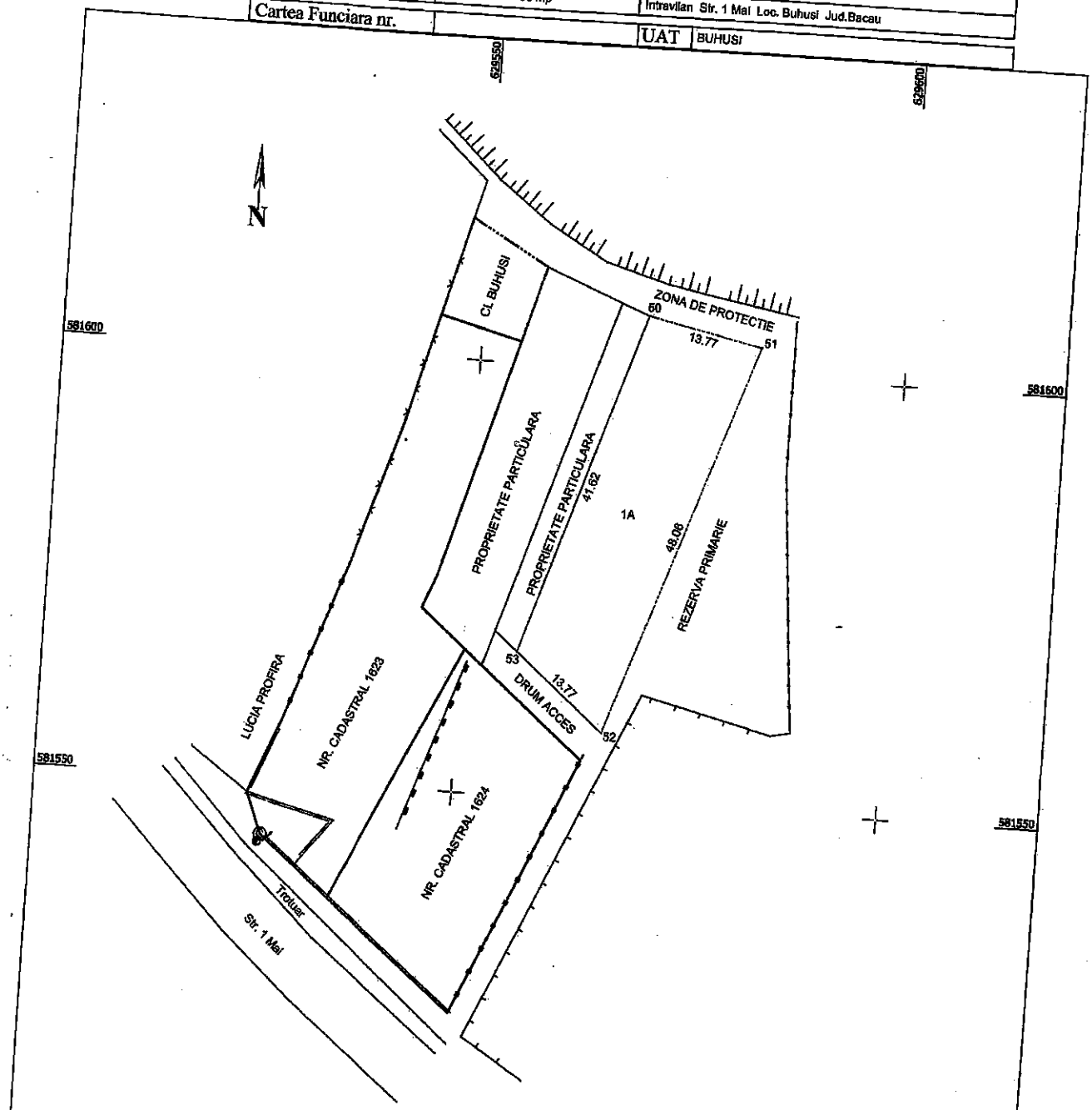
POPA IRINA VASILICA ASISTENT REGISTRATOR

Referent,
Nume şi prenume
POTORAC MARINELA
(parafa şi semnătura)
ASISTENT REGISTRATOR

ANEXA NR.1:35 la regulam

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
65083	595 mp	Intravilan Str. 1 Mai Loc. Buhusi Jud.Bacau
Cartea Funciara nr.		UAT BUHUSI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	595	Teren neimprejmuit
TOTAL		595	

Suprafata totala masurata a imobilului=595 mp
Suprafata din acte=595 mp

Executant:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: dec. 2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data..... 10549/2019

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume ARGUNEA IULIAN
Funcția CONSILIER GR. I

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

5827/
13.02.2020

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

Teren arabil intravilan in suprafata de 595 mp, situat in Buhusi str.1 Mai

Beneficiar
U.A.T.Buhusi, jud.Bacau

Februarie 2020

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafaţă de 595 mp**, situat in Buhusi str.1 Mai, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea vanzarii.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 06.02-10.02.2020.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 07.02.2020.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata pentru terenul supus evaluarii, este:

VALOARE de PIATA, teren 595 mp Buhusi, str.1 Mai	**11.753 lei (2.467 euro)**
VALOAREA NU CONŢINE TVA	

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanţie a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea şi documentarea cu informaţii, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată şi nici nu depinde material, sau este partinitor faţă de vreuna dintre parţile implicate

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

-raportul este supus doar acelor condiţii limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum şi onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu

CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu

IANCU PETRONELA
Legitimaţia Nr. 13225
Valabil 2020

II. TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea U.A.T Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : reţea de calculatoare, programe şi bănci de date specifice.

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2. Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.BUHUSI

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul arabil intravilan în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhusi, str.1 Mai, pentru vanzare.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT BUHUSI, asupra proprietăţii menţionate, în baza Hotararii de Consiliu nr.137/25.09.2019.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relaţie cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunţat mai sus, cel al ***estimării valorii de piata a terenului aflat in proprietatea UAT BUHUSI,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piaţă** = baza de evaluare, aşa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

*" **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare încunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6. Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 10 februarie 2020. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referinţă euro, la data de 07 februarie 2020, este : 1 euro = 4,7642 lei.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea Consiliului Local nr.137/25.09.2019

-Plan de situatie intocmit de PFA Laurentiu Mihai Darie

Inspecţia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 07.02.2020.

Cu prilejul inspecţiei s-au efectuat următoarele:

*analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;

*informare privind natura terenului şi seismicitatea zonei ;

*informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu şi a documentelor legate de acest aspect.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziţie de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare, ediţia romană ANEVAR şi IROVAL;

informaţii internet/proprietar privind oferte cu proprietăţi comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.9. Ipoteze şi ipoteze speciale

In scopul protejării evaluatorului şi pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze şi ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menţionate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

-toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiţii generale limitative:

-deţinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.11. Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.12. Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei" si in echivalent „Euro", fara TVA.
Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea şi descrierea proprietăţii

Teren intravilan de categoria neproductiv, in suprafata de 595 mp, situat in Buhusi str.1 Mai, proprietatea UAT Buhusi, cu nr.cadastral 65083.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan in suprafata de 595mp este proprietatea UAT Buhusi conform Hotararii Consiliului Local nr.137/25.09.2019.

Menţionăm că pe terenul respectiv, nu se afla la data evaluării, nici o constructie, acesta fiind un teren arabil, neconstruibil.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul in suprafata de 595 mp, proprietatea UAT Buhusi este amplasat în Buhusi, str.1 Mai, cu acces indirect din strada 1 Mai, prin prioprietate particulara. Amplasamentul se afla la in zona mediana a orasului la o distanta de cca.40 m de strada 1 Mai.

In zonă se află reţele de transport :
- Rutier - asfalt – str. 1 Mai

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Oraşul se află în nordul judeţului, la limita cu judeţul Neamţ, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistriţa (la 235 m altitudine) la confluenţa pârâului Români cu râul Bistriţa, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriţei, dincolo pe versanţii sud-vestici ai dealului Runc. Oraşul Buhuşi este traversat de şoseaua naţională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamţ. Din acest drum, la Buhuşi se ramifică şoseaua judeţeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgeşti, şi şoseaua judeţeană DJ158, care duce spre nord în judeţul Neamţ la Români, Moldoveni şi Secuieni (unde se termină în DN2). Prin oraş trece şi calea ferată Bacău-Bicaz, pe care este deservit de staţia Buhuşi.

Zona în care se găseşte proprietatea evaluată este o zonă mediana a orasului (cartier 1 Mai).

Zona de amplasament are acces la utilitatile: electricitate, gaze, apa, telefonie.

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 85%.

Accesul la teren se poate face doar prin proprietatea particulara alipita de acest teren.

Concluzie privind amplasarea proprietăţii : zona de referinţă – mediana, amplasare defavorabilă, cu acces prin proprietate particulara, in panta, neconstruibil.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situaţie terenul in suprafata de 595 mp, are o deschidere de 13,77 m pe latura de Nord si Sud si deschidere de 48 m pe latura de Est (invecinat cu teren rezerva primarie).

Terenul are o forma neregulată avand urmatorii vecini: la Vest- proprietate particulara, la Est- teren rezerva primarie, la Sud-drum de acces si la Nord- zona de protectie.

Terenul este usor in panta iar regimul construibil este restrictionat.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

Scăderea şi scumpirea finanţării au scăzut solvabilitatea cererii. Îngreunarea accesului la finanţare şi creşterea puternică a costului creditării, au condus la o limitare drastică a cererii. Proiecte imobiliare în dezvoltare sunt marcate de incertitudinile legate de utililizatorii finali. Piaţa percepe riscuri mai mari pentru proiectele în curs faţă de cele finalizate, dată fiind incertitudinea finalizării şi a evoluţiei preţurilor în viitor.

4.2. Analiza ofertei

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse spre vanzare este destul de mica, cand sporadic apar la vanzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate in oras, zone periferice sau mediane cu suprafete cuprinse intre 1000-8000 mp, oferite la preţuri între 4 şi 12 euro/mp, funcţie de suprafaţă, acces la utilitati şi deschiderea la drum.

În condiţiile unei pieţe inca instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informaţia oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informaţii sunt destul de greu de obţinut, ele beneficiind de confidenţialitatea instituţiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicaţiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet şi agenţii imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepţiile stigmatelor şi a riscurilor pe o piaţă instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investiţiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Creşte mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate de criză.

O piaţa instabilă este o piaţă a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacţiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor şi a tranzacţiilor încheiate pe piaţă, reiese că ofertele pe raza orasului Buhusi raman inca mult timp la stadiul de oferta.

Pe zona chiriilor, oferta este si mai mica, proprietarii preferand vanzarea terenurilor fie din cauza acumularii de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În general, există un dezechilibru între cerere (mica) şi ofertă (mai generoasă).

Oferta pentru astfel de terenuri este destul de redusă pentru zonele în care sunt amplasate, majoritatea dintre proprietăţi fiind deja tranzacţionate cu ani în urmă, acestea fiind zone deja construite.

Aşteptările privind cererea sunt incontinuare destul de reduse, din cauza reticentei incontinuare a investitorilor.

CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢILOR

La ora actuală există un avantaj în favoarea potenţialilor cumpărători, oferta pieţei fiind la preţuri mai reduse.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 "cea mai buna utilizare" reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăţi bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcţii.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului in suprafata de 595 mp situat in Buhusi str.1 Mai ar putea-o reprezenta utilizarea acestuia doar in scop agricol.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piaţă a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări şi anume:

-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viaţă utilă şi indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

• capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

• fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, • diferite modele de evaluare a opţiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieţei imobiliare locale.

Oferte de terenuri

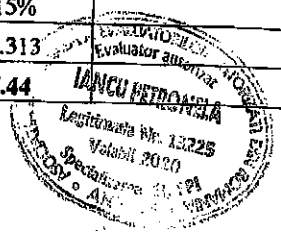
Nr. crt	COMPARABILA	AMPLA SAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	*Buhusi, str.Al.I.Cuza*	648	21	asfalt	18,5	Imobilia re.ro, homezz. ro, proprietar
2	Comparabila 2	*Buhusi, str.Casa de apa*	1369	13	asfalt	5,7	
3	Comparabila 3	Buhusi, centru	1600	45	asfalt	35	
4	Comparabila 4	*Buhusi, str.T.Vladimirescu 19bis*	780	12	asfalt	21,6	

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăţi prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Elemente de comparatie	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**	**Comparabila 4**	**Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)**
DATA EVALUARII			**Ian.2020**		
Curs euro la 07.02.2020			**4.7642**		
Numar cadastral			**65083**		
Pret de oferta teren(euro/mp)	**18.5**	**5.7**	**35**	**21.6**	
Drept de proprietate transmis	*deplin*	*deplin*	*deplin*	*deplin*	*deplin*
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	5.7	35	22	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	5.7	35	22	

Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	5.7	35	22	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.93	-0.29	-1.75	-1.08	
Valoare corectata(euro/mp)	18	5.4	33	21	
Conditii de piata	*tranzactie/ian. 2018*	*oferta/ian.20 20*	*oferta/ian.20 20*	*oferta/ian.20 20*	*Jan-20*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.88	-0.27	-1.66	-1.03	
Valoare corectata(euro/mp)	17	5.1	32	19	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza*	*Buhusi, str.Casa de apa*	*Buhusi, central*	*Buhusi, str.T.Vladimir escu 19bis*	*str.1 Mai*
Ajustare pt localizare	-50%	-5%	-50%	-50%	
Pret ajustat (euro/mp)	-8.35	-0.26	-15.79	-9.75	
Valoare corectata(euro/mp)	8	4.9	16	10	
Acces la sosea	da	da	da	da	indirect, pe drum cu balast
Ajustare pt acces la sosea	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.83	-0.49	-1.58	-0.97	
Valoare corectata(euro/mp)	8	4	14	9	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*
Ajustare pt topografie	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.376	-0.220	-0.711	-0.439	
Valoare corectata(euro/mp)	7	4	14	8	
Deschidere	*21*	*13*	*45*	*12*	*20*
Ajustare pt deschidere	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	0.2	0.675	0.42	
Valoare corectata(euro/mp)	7	4	14	9	
Suprafata (mp)	*648*	*1369*	*1600*	*780*	*595*
Ajustare pt suprafata	0%	5%	5%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	0.22	0.71	0.00	
Valoare corectata(euro/mp)	7	5	15	9	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c*	*el, a-c, g*	*el, a-c, g*	*fara*
Ajustare pt utilitati	-15%	-10%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.071	-0.461	-2.233	-1.313	
Valoare	**6.07**	**4.15**	**12.65**	**7.44**	



corectata(euro/mp)					
Corectie totala bruta	12	2	25	15	
Pondere corectie bruta	67.21%	42.29%	71.75%	69.42%	
Numar corectii	3	2	6	4	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**4,15**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**11,753**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**2,467**

Corecţii:

-pentru dreptul de proprietate transmis, corectiile sunt „zero" intrucat dreptul este „deplin" pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de finantare", corectiile sunt „zero" intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de vanzare", corectiile sunt „zero" intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt negative pentru toate cele 4 comparabile (localizari mai favorabile decat cea a subiectului);

-pentru „restrictii de utilizare", corectiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „acces la sosea", corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (acces din strazi asfaltate fata de subiect care are acces indirect pe drum balastat);

-pentru „topografie": corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (topografii plane fata de subiect care are topografie in panta)

-pentru „deschidere", au fost aplicate corectii pozitive pentru comparabilele 2,3 si 4 si corectie zero pentrui comparabila 1;

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii pozitive pentru comparabilele 2 si 3 si corectii zero pentru comparabilele 1 si 4;

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (subiectul nu detine utilitati).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 4,15 euro/mp al proprietăţii 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este de 11.753 lei,** echivalentul a 2.467 **euro.**

CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internaţională, compatibile cu specificul economiei ţării noastre în perioada de tranziţie si ţinându-se seama de prevederile, normele şi recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

In acest fel, valorile evidenţiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piaţă estimatea** pentru terenul supus evaluarii in suprafata de 595 mp, situat in Buhusi str.1 Mai **este** de **11.753 lei,** echivalent **2.467 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piaţă.**

Valoarea propusa nu include T.V.A.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţă.

Valoarea include proprietatea imobiliara in intregime, asa cum este prezentata in prezentul raport.

Valoarea nu include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei; valoarea se refera la plata integrala cash.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Valoarea tine cont de caracteristicile si starea proprietatii imobiliare evaluate, asa cum sunt ele prezentate in prezentul raport.

Pretul de vanzare este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ.Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea estimata.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

A fost propusa valoarea rezultata in Metoda Comparatiei de Piata, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale proprietatii. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata a proprietatii evaluate si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu

IANCU PETRONELA
Legitimatia Nr. 13225
Valabil 2020
Specializarea: EI, EP
ANEVAR

Februarie 2020

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Teren Al.I.cuza 648 mp deschidere 21m

Teren tranzactionat in ianuarie 2018 cu pretul de 18,5 euro/mp.
Informatie: cumparator

Comparabila 2

De VANZARE teren 1369 mp, 5,7 euro/mp

Buhusi, judet Bacau *Adaugat La 13:03, ianuarie 2020, Numar anunt: 166325365*

Oferit de	**Proprietar**	**Extravilan / intravilan**	**Intravilan**
Suprafata utila	**1369 m²**		

Terenul este localizat in orasul Buhusi strada casa de Apa cu deschidere de 13 m. Are acces la toate utilitatile si documentatie cadastrala.

Comparabila 3

Teren intravilan buhusi 1600 mp, 34.500 euro

Buhusi, judet Bacau *Adaugat La 15:00, ianuarie 2019, Numar anunt: 164356491*

Oferit de	**Agentie**	**Extravilan / intravilan**	**Intravilan**
Suprafata utila	**1600 m²**		

teren intravilan buhusi strada T.Vladimirescu 19bis,latime 45 m ,utilitati:curent,apa ,gaze naturale,pret 21,6 euro/ mp neg
Anunturi publicate de: Casa Elmit

Comparabila 4

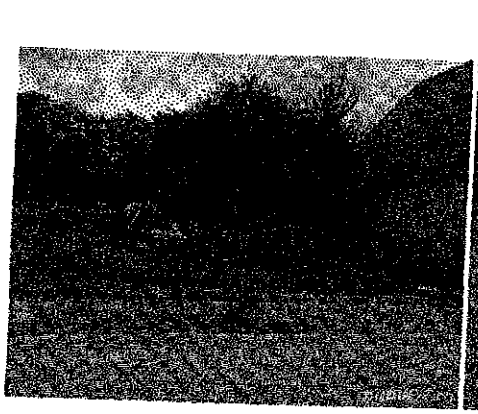
Vand teren pentru constructie casa sau schimb cu apartament, 17.900 euro

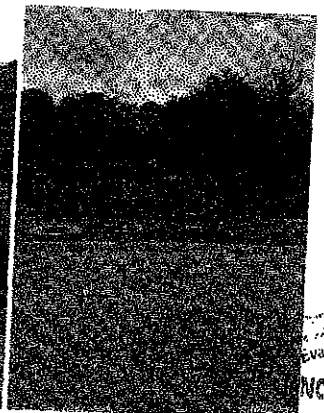
Specificatii

Suprafata terenului 780,0 m²
Front stradal 12,00

Descriere Imobiliare

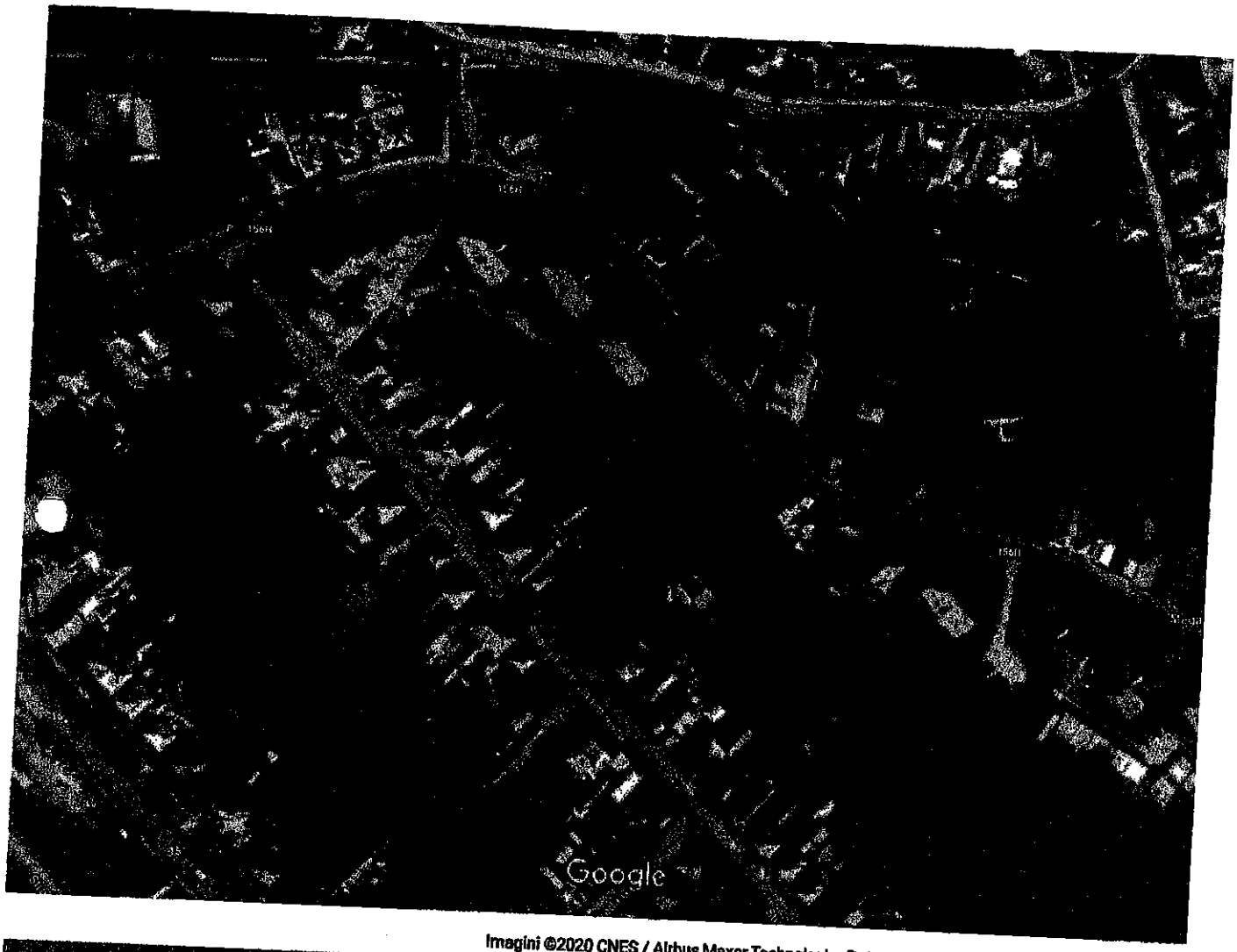
Toate utilitatile la poarta. Str. Tudor Vladimirescu, nr. 19bis. suprafata totala: 780, Front stradal: 12



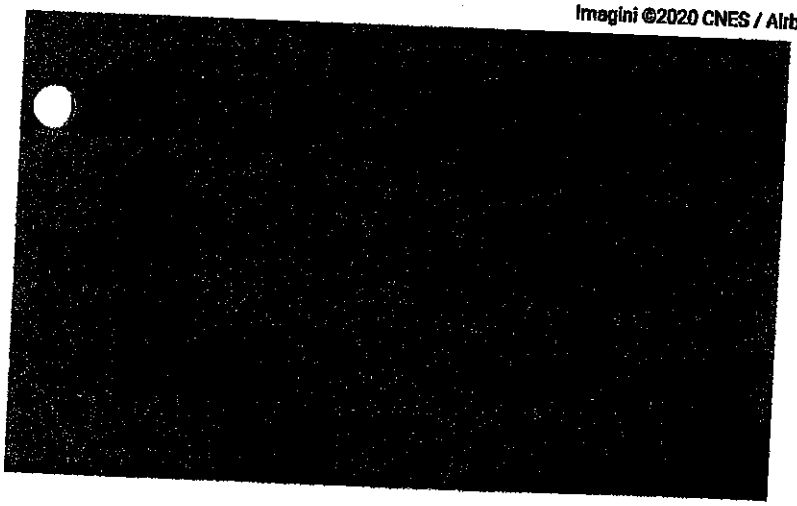


Evaluator autorizat
NCU PETRONELA
Legitimatie Nr. 13225
Valabil 2020
Specializarea: EI, EM
ANEVAR

Google Maps Strada 1 Mai



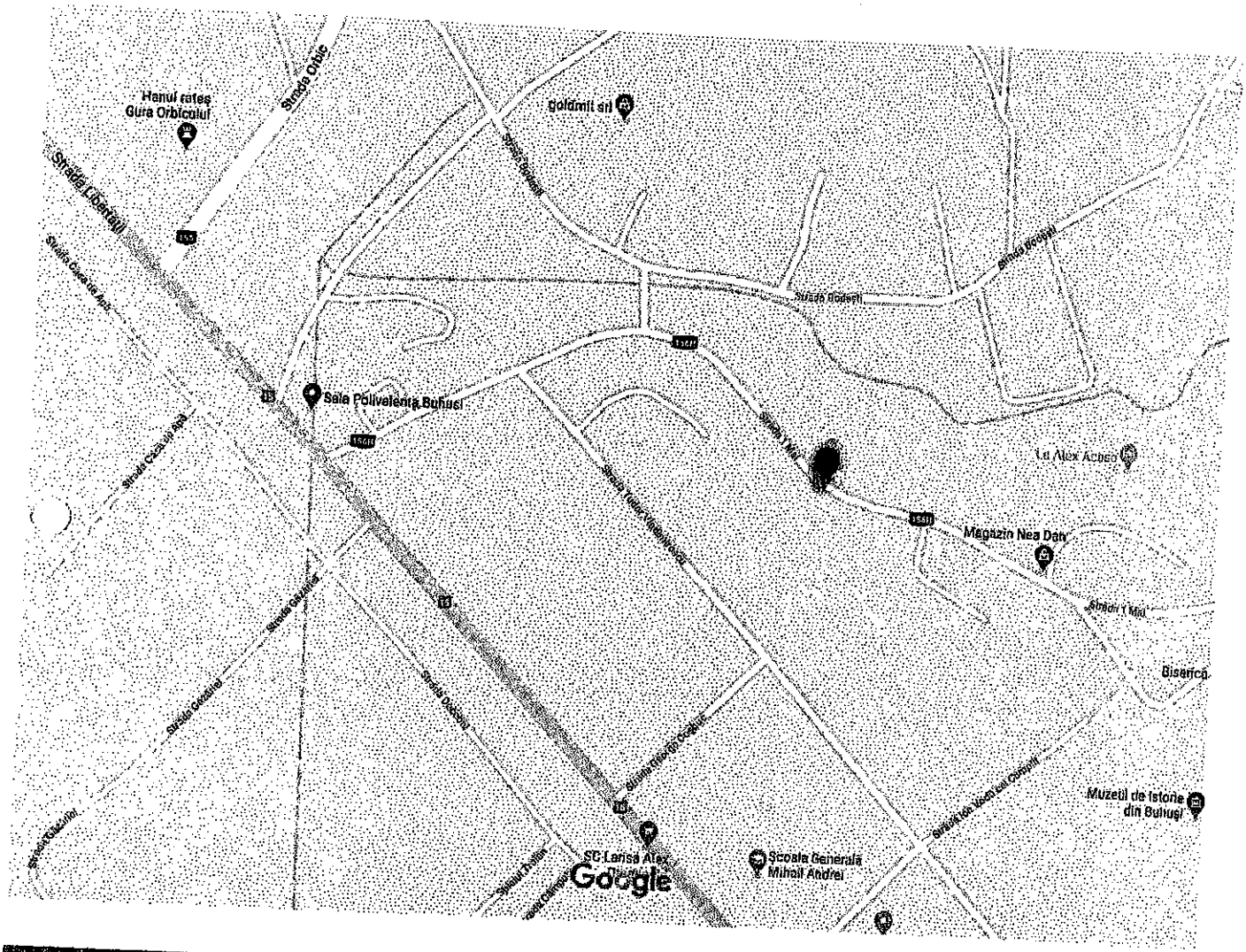
Imagini ©2020 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2020 20 m

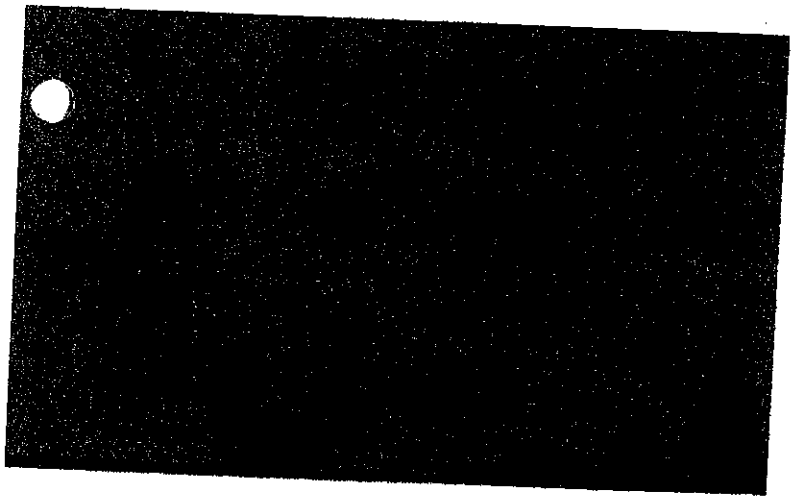


Strada 1 Mai

Buhuși 605100

Google Maps Strada 1 Mai





Strada 1 Mai

Buhuși 605100

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buhusi

Nr. cerere	10549
Ziua	19
Luna	12
Anul	2019

Cod verificare
100077040539

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65083 Buhuşi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhusi, Str 1mai, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	65083	595	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10549 / 19/12/2019		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 137, din 25/09/2019 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **U.A.T. BUHUSI**, CIF:4535953, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

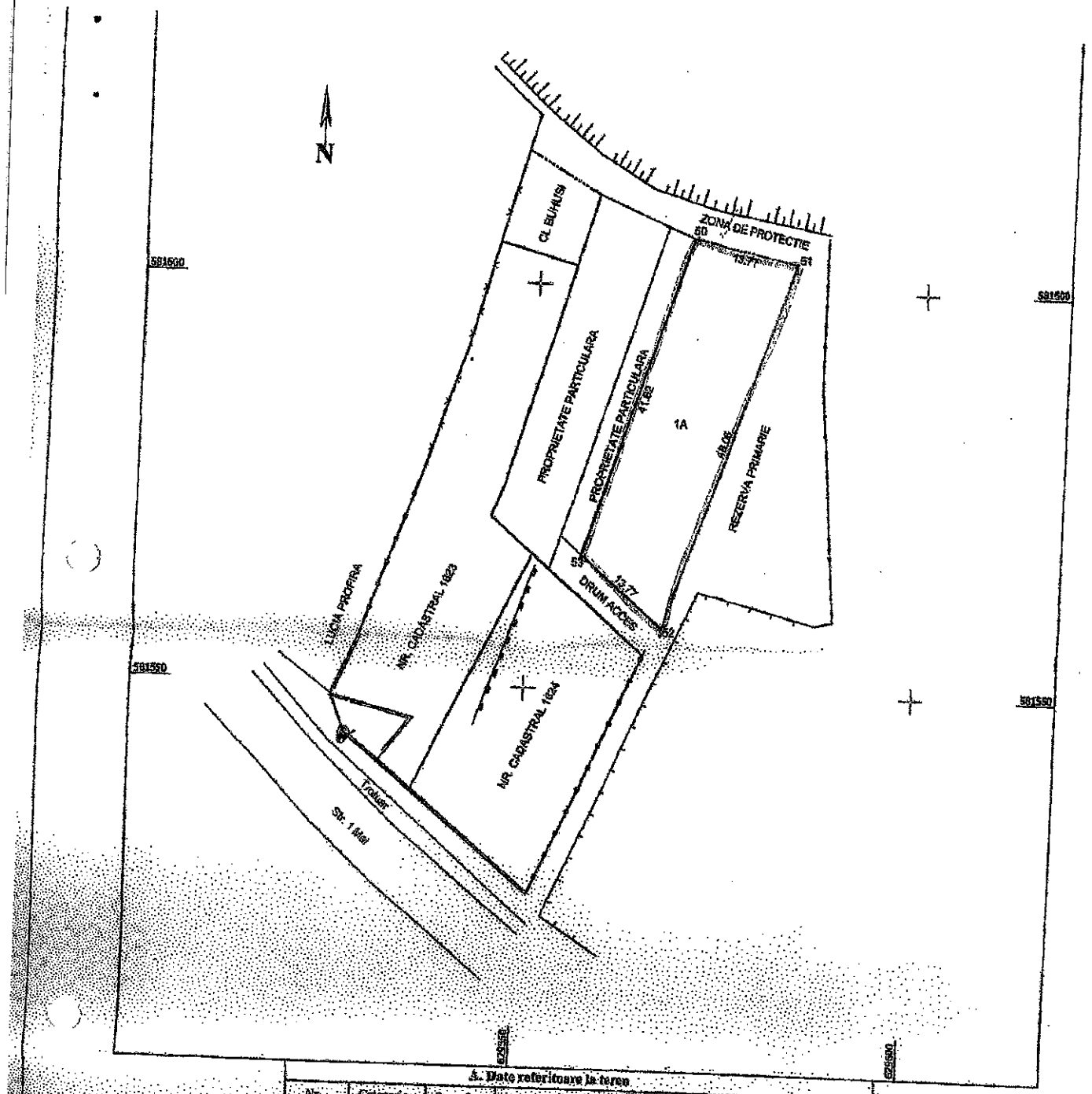
Data soluţionării,
30-12-2019
Data eliberării,
06/01/2020

Asistent Registrator,
IRINA POPA

(parafa şi semnătura)

POPA IRINA
VASILICA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,
Nume şi prenume
POTORAC MARINELA
(parafa şi semnătura)
ASISTENT REGISTRATOR



5. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	595	Teren neimprejmuit
TOTAL		595	

Suprafata totala masurata a imobilului = 595 mp
Suprafata din acte = 595 mp

Executant:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: dec. 2018

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data .....

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau
Nume si prenume ARSINESCU IULIAN
Functia CONSILIER GR. 1A

105491/2018

PRIMĂRIA ORAŞULUI BUHUŞI
Serviciul Urbanism
Nr. 5859/13.02.2020

ANEXA Nr.3 LA H.C.L
Nr.

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind însuşirea documentaţiei de evaluare nr. 5827/13.02.2020 şi a documentaţiei de cadastru nr. 65083, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară înregistrată la instituţia noastră sub nr. 1553/16.01.2020 a bunului imobil – teren în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, precum şi aprobarea documentaţiei de atribuire aferentă vânzării acestuia prin metoda licitaţiei publice deschise cu ofertă în plic sigilat

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai aparţinând domeniului privat al localităţii,

Proprietarul terenului: Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

Vecinătăţile amplasamentului:

- La Nord: Pârâul Bodeşti
- La Sud: Drum acces
- La Est: Rezerva Primărie
- La Vest: Propr.privată

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ŞI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII:

Conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local şi ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai.

3. NIVELUL MINIM AL PREŢULUI DE VÂNZARE:

Preţul minim de vânzare se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al oraşului Buhuşi în baza:

3.1. Raport de evaluare

3.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING" SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 5827/13.02.2020

3.1.2. Valoare teren nr. cad. 65083 – suprafaţă 595 mp – 11.753 lei(fără TVA).

3.2 Cheltuieli generale: întocmire documentaţie cadastrală şi de evaluare - 850 lei.

4.2.1. Cheltuieli documentaţie evaluare: 850 lei (fără TVA)

3.3. Preţ minim de vânzare <u>calculat</u> :

Teren în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, nr.cadastral 65083: <u>11.753 lei</u> + cheltuieli de întocmire documentaţie de evaluare – <u>850 lei</u> = **12.603 lei** (fără TVA)

4. PREŢ MINIM DE PORNIRE A LICITAŢIEI PUBLICE

Valoare finală a preţului minim de pornire a licitaţiei <u>stabilit</u> de C.L.B pentru terenul în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, nr.cadastral 65083 = **----------,00 lei** (fără TVA)

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ŞI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

În baza prevederilor H.C.L nr.30/31.03.2004 privind „Metodologia de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice deschise pentru vânzarea unor terenuri, spaţii comerciale şi a terenurilor aferente, aparţinând domeniului privat al localităţii şi a Regulamentului privind procedura de vânzare a unor bunuri - construcţii şi terenuri aferente, proprietate privată a oraşului Buhuşi, aprobat prin H.C.L. 207/20.12.2018, s-a iniţiat procedura de vânzare-cumpărare a a bunului imobil–teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare-cumpărare sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală, drept pentru care în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare s-a adoptat aplicarea procedurii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

6.1 Propunerea de cumpărare adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale respectiv persoanei fizice.

6.2 Propunerea de cumpărare se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a cumpărătorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, obiectul cumpărării.

6.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de cumpărare formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

6.4 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a vânzării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

6.5 Prețul de vânzare se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

6.6 În cazul procedurii licitației publice, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

6.7 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

6.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

6.9 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

6.10 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

6.11 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

6.12 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare nivel al prețului.

6.13 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

6.14 Ofertantul declarat câștigător, este obligat să plătească prețul de vânzare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare"- când prețul de vânzare este de până la 20.000,00 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000,00 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de vânzare este mai mare de 20.001,00 lei

6.15 Neplata prețului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

6.16 Neplata prețului de vânzare acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare"și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a vânzării, precum și pierderea garanției depuse pentru

participare, şi dacă este cazul, plata de daune-interese, licitaţia publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitaţie publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuşi, studiul de oportunitate şi caietul de sarcini păstrâdu-şi valabilitatea.
6.17 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării Contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părţi.

Având în vedere cele menţionate mai sus, se propune însuşirea documentaţiei de evaluare nr. 5827/13.02.2020 şi a documentaţiei de cadastru nr. 65083, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară înregistrată la instituţia noastră sub nr. 1553/16.01.2020 a bunului imobil – teren în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, precum şi aprobarea documentaţiei de atribuire aferentă vânzării acestuia prin metoda licitaţiei publice deschise cu ofertă în plic sigilat

INIŢIATOR
PRIMARUL ORAŞULUI BUHUŞI,
VASILE ZAHARIA

ARHITECT ŞEF
COLAC SORIN

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN

ANEXA Nr.5 LA H.C.L
Nr.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PRIVIND VÂNZAREA PRIN
LICITAȚIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE.....ÎNCEPĂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL – TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 595 MP,
situat în Buhuși, str. 1 Mai

ARHITECT ȘEF
COLAC SORIN

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN

U.A.T ORAŞUL BUHUŞI
JUDEŢUL BACĂU

INFORMAŢII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTOR

1. Denumire concedent	: U.A.T ORAŞUL BUHUŞI .
2. Adresa	: Buhuşi, Bd.Republicii, Nr.5, jud. Bacău, cod 605100.
3. Număr telefon	: 0234 – 261.220 int.107
4. Fax	: 0372–897.995
5. Număr telefon Serv.Urban.	: 0234 - 262.611
6. Adresa de e-mail	: office@clb.eunet.ro
7. Cont	**: RO71TREZ0665006XXX000023 Trezoreria Buhuşi**
8. Cod fiscal	**: 4535953 Trezoreria Buhuşi**

PRIMAR

VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUŞI
OANA MIHAI

INSTRUCŢIUNI
PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN
LICITAŢIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE.....ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAŞUL BUHUŞI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL – TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 595 mp,
situat în Buhuşi, Str. 1 Mai

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai aparţinând domeniului privat al localităţii,

Proprietarul terenului: Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

Vecinătăţile amplasamentului:

- La Nord: Pârâul Bodeşti
- La Sud: Drum acces
- La Est: Rezerva Primărie
- La Vest: Propr.privată

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local şi ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului

1.3. Condiţii financiare de participare la licitaţie:

Pentru participarea la **licitaţia publică deschisă cu ofertă în plic sigilat**, ofertanţii vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Preţul minim de pornire licitaţie vânzare: .....**lei** (fără TVA)
b. Taxă întocmire documentaţie : **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : **500 lei/ofertant.**
d. Garanţia de participare : **500 lei/ofertant.**

2. ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Depunerea ofertelor

(a) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, după caz, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, şi care vor conţine documentele prevăzute în „Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor".

(b) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(c) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

2.2 Licitaţia

(a) Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi.

(b) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

(c) Plicurile, închise şi sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

(d) După deschiderea plicurilor în şedinţă publică, comisia de evaluare verifică, analizează şi elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în „Caietul de sarcini al vânzării" şi „Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor".

(e) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puţin 2 oferte să întrunească condiţiile prevăzute la pct.2.2 alin. (d).

(f) După analizarea conţinutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte „Procesul-verbal de analiză al conţinutului plicului" în care se va menţiona rezultatul analizei.

(g) După semnarea „Procesului-verbal de analiză al conţinutului plicului exterior" prevăzut la alin.(f) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi, comisia de evaluare întocmeşte „Lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi" – Anexa Nr.2.1, conform H.C.L Nr.30/31.03.2004, pe care o va afişa la locul desfăşurării licitaţiei, cu cel puţin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

(h) Ofertanţilor acceptaţi potrivit dispoziţiilor art.18, alin.1,pct.A,Ia-h şi IIa-o, conform H.C.L Nr.30/31.03.2004, li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi.

(i) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în „Caietul de sarcini al vînzării" şi „Instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor".

(j) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un „Proces-verbal privind criteriile de valabilitate" în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(k) „Procesul-verbal privind criteriile de valabilitate" se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(l) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin.(i), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de excludere" pe care îl transmite proprietarului.

(m) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de excludere" al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(n) Raportul prevăzut la alin. (k) se depune la dosarul vânzării.

(o) Pe parcursul procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune proprietarului solicitarea oricăror clarificări şi completări necesare,

(p) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, proprietarul o transmite ofertanţilor vizaţi.

(r) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

2.3. Determinarea ofertei câştigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

1) cel mai mare nivel al preţului vânzării; (40%)
2) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor:(30%)
3) protecţia mediului înconjurător:(15%)
4) condiţii specifice impuse de natura bunului:(15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire,

(d) După analizarea conţinutului plicului exterior secretarul comisiei întocmeşte „Procesul-verbal de evaluare" care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare" de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(f) Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(g) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare"care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare" pe care îl transmite proprietarului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare" al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător despre alegerea sa şi pe ceilalţi ofertanţi despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Proprietarul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(j)

3. DISPOZIŢII FINALE

Dispoziţii finale privind licitaţia publică deschisă cu ofertă în plic sigilat :

(a) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(b) Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, în registrul „Oferte", precizându-se data şi ora.

(c) Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunţul publicitar vor fi excluse de la licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise.

(d) Garanţia de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare.

(e) Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului.

(f) Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenţei preţului de vânzare şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(g) Consiliul Local este obligat să restituie celorlalţi ofertanţi garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

Relaţii suplimentare se pot obţine zilnic, între orele $7^{30} - 15^{00}$, la sediul Consiliului Local Buhuşi, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

ORGANIZATOR LICITAŢIE,
U.A.T ORAŞUL BUHUŞI

PRIMAR
VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUŞI
OANA MIHAI

DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA

CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN CĂTIN TĂUTU

PRIMĂRIA ORAŞULUI BUHUŞI
Serviciul Urbanism
Nr. 5860/13.02.2020

ANEXA Nr.4 LA H.C.L
Nr.

CAIET DE SARCINI

privind însuşirea documentaţiei de evaluare nr. 5827/13.02.2020 şi a documentaţiei de cadastru nr. 65083, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară înregistrată la instituţia noastră sub nr. 1553/16.01.2020 a bunului imobil – teren în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, precum

şi aprobarea documentaţiei de atribuire aferentă vânzării acestuia prin metoda licitaţiei publice deschise cu ofertă în plic sigilat

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai aparţinând domeniului privat al localităţii,

Proprietarul terenului: Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

Vecinătăţile amplasamentului:

- La Nord: Pârâul Bodeşti
- La Sud: Drum acces
- La Est: Rezerva Primărie
- La Vest: Propr.privată

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ŞI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII:

Conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local şi ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai.

3. NIVELUL MINIM AL PREŢULUI DE VÂNZARE:

Preţul minim de vânzare se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al oraşului Buhuşi în baza:

3.1. Raport de evaluare

3.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING" SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 5827/13.02.2020

3.1.2. Valoare teren nr. cad. 65083 – suprafaţă 595 mp – 11.753 lei(fără TVA).

3.2 Cheltuieli generale: întocmire documentaţie cadastrală şi de evaluare - 850 lei.

4.2.1. Cheltuieli documentaţie evaluare: 850 lei (fără TVA)

3.3. Preţ minim de vânzare calculat :

Teren în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, nr.cadastral 65083: 11.753 lei + cheltuieli de întocmire documentaţie de evaluare – 850 lei= **12.603 lei** (fără TVA)

4. PREŢ MINIM DE PORNIRE A LICITAŢIEI PUBLICE

Valoare finală a preţului minim de pornire a licitaţiei stabilit de C.L.B pentru terenul în suprafaţă de 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai, nr.cadastral 65083 = **----------,00 lei** (fără TVA)

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ŞI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

În baza prevederilor H.C.L nr.30/31.03.2004 privind „Metodologia de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice deschise pentru vânzarea unor terenuri, spaţii comerciale şi a terenurilor aferente, aparţinând domeniului privat al localităţii şi a Regulamentului privind procedura de vânzare a unor bunuri - construcţii şi terenuri aferente, proprietate privată a oraşului Buhuşi, aprobat prin H.C.L. 207/20.12.2018, s-a iniţiat procedura de vânzare-cumpărare a a bunului imobil–teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitaţiei publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

În condiţiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare-cumpărare sunt: transparenţa, tratamentul egal, proporţionalitatea, nediscriminarea, libera concurenţă, proprietarul are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală, drept pentru care în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare s-a adoptat aplicarea procedurii prin metoda licitaţiei publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

6.1 Propunerea de cumpărare adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la iniţiativa societăţii comerciale respectiv persoanei fizice.

6.2 Propunerea de cumpărare se va face în scris şi va cuprinde datele de identificare a cumpărătorului, manifestarea fermă şi serioasă a intenţiei de cumpărare, obiectul cumpărării.

6.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însuşirea propunerii de cumpărare formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

6.4 Consiliul Local va decide iniţierea procedurii licitaţiei publice deschise cu oferta în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a vânzării bunului imobil, a Studiului de oportunitate şi Caietului de sarcini.

6.5 Preţul de vânzare se stabileşte pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR şi aprobat de Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

6.6 În cazul procedurii licitaţiei publice, proprietarul are obligaţia să publice într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală anunţul de licitaţie.

6.7 Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

6.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

6.9 Proprietarul are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

6.10 Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice deschise cu oferta în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi.

6.11 În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

6.12 Pentru determinarea ofertei câştigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitaţiei publice deschise cu oferta în plic sigilat, pentru care funcţionează regula licitaţiei competitive, respectiv preţul cel mai mare nivel al preţului.

6.13 Este declarat câştigător ofertantul care oferă cel mai mare preţ.

6.14 Ofertantul declarat câştigător, este obligat să plătească preţul de vânzare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare"- când preţul de vânzare este de până la 20.000,00 lei.

b) tranşe lunare de minim 10.000,00 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când preţul de vânzare este mai mare de 20.001,00 lei

6.15 Neplata preţului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la plata de majorări de întârziere conform legislaţiei în vigoare.

6.16 Neplata preţului de vânzare acceptat şi a penalităţilor în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare"şi abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuşi de aprobare a vânzării, precum şi pierderea garanţiei depuse pentru

participare, şi dacă este cazul, plata de daune-interese, licitaţia publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitaţie publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuşi, studiul de oportunitate şi caietul de sarcini păstrâdu-şi valabilitatea.

6.17 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării Contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părţi.

7. ACTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAŢIE

Pentru participarea la licitaţia publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanţii depun la sediul Consiliului Local două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior. Plicul exterior cuprinde următoarele documente:

I. Persoanele fizice :

a) Copie carte de identitate;

b) Adeverinţă de venit;

c) Certificat fiscal privind impozitele şi taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. şi Taxe din cadrul Primăriei oraşului Buhuşi, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;

d) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orăşenesc Buhuşi din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;

e) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitaţie ;

f) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentaţie licitaţie – copie chitanţă ;

g) Dovada achitării contravalorii garanţiei de participare la licitaţie– copie chitanţă ;

h) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitaţie – copie chitanţă ;

II. Persoanele juridice :

a) Copie după buletinul de identitate pentru manageri şi prepuşii lor ;

b) Copie după Certificat de înregistrare fiscală eliberat de O.R.C , de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale;

c) Copie după Certificat constatator eliberat de O.R.C ;

d) Certificat fiscal privind impozitele şi taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. şi Taxe din cadrul Primăriei oraşului Buhuşi, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;

e) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orăşenesc Buhuşi din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;

f) Copie după ultimul bilanţ contabil şi ultima balanţă contabilă;

g) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitaţie ;

h) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societătii, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment;

i) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentaţie licitaţie – copie chitanţă ;

j) Dovada achitării contravalorii garanţiei de participare la licitaţie– copie chitanţă ;

k) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitaţie – copie chitanţă ;

8. OFERTA DE CUMPĂRARE

8.1 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

8.2 Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, precizându-se data şi ora.

8.3 Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunţul publicitar vor fi excluse de la licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise.

8.4 Garanţia de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare.

8.5 Ofertantul va pierde garanţia de participare, dacă îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului.

8.6 Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător va fi reţinută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenţei preţului de vânzare şi încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

8.7 Consiliul Local este obligat să restituie celorlalţi ofertanţi garanţia de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câştigător.

8.8 Taxa de participare este nerambursabilă pentru toţi participanţii.

9. MODUL DE DESFĂŞURARE A LICITAŢIEI

9.1 Comisia de licitaţie verifică şi analizează documentele de participare depuse de ofertanţi şi întocmeşte „Lista cuprinzând ofertanţii acceptaţi", pe care o va afişa la locul desfăşurării licitaţiei, cu cel puţin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

9.2 Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă:

a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul vânzării.

b) metoda de vânzare.

c) denumirea şi numărul de ordine ale ofertanţilor.

f) modul de desfăşurare a licitaţiei.

9.3 Licitaţia se desfăşoară după metoda licitaţiei publice deschise cu oferta în plic sigilat, astfel:

9.4 După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea datelor prevăzute în documentaţia de atribuire.

9.5 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute în documentaţia de atribuire.

9.6 După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

9.7 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

9.8 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

9.9 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

10. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

10.1. Comisia de licitaţie va fi formată din 5 persoane titulare, după cum urmează: 1 preşedinte, 1 secretar comisie şi 3 membrii titulari, dintre care 1 membru va fi reprezentatul Serviciului Fiscal orăşenesc Buhuşi, iar 2 membri vor fi supleanţi, cu menţiunea ca aceştia nu pot fi acţionari, asociaţi, administratori sau cenzori la persoana juridică care solicită cumpărarea terenului/participă la licitaţie, respectiv nu pot fi soţ/soţie, rude sau afini până la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a solicitat cumpărarea terenului/participă la licitaţie.

10.2. În caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se înlocuieşte cu primul membru supleant desemnat prin Hotărârea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situaţie de incompatibilitate, fiind întocmit în acest sens un proces-verbal.

10.3. Comisia de licitaţie are următoarele atribuţii:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;

c) analizarea şi evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câştigătoare.

10.4. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

10.5. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare.

10.6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor

11. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAŢIEI PUBLICE

11.1 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanţilor respinşi, Consiliul Local va transmite o copie de pe Raportul de evaluare a ofertelor.
11.2 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe Raportul de evaluare a ofertelor, ofertanţii pot face contestaţii cu privire la modul în care au fost respectate dispoziţiile legale care reglementează procedura vânzării prin licitaţie publică deschisă, la sediul Consiliului Local potrivit anunţului publicitar.
11.3 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestaţiei Consiliul Local este obligat să soluţioneze contestaţia şi să comunice răspunsul său contestatarului.
11.4 Membrii comisiei de soluţionare a contestaţiilor sunt numiţi de către conducătorul instituţiei prin dispoziţie.
11.5 Din comisia de soluţionare a contestaţiilor nu pot face parte reprezentanţii numiţi în comisia de evaluare a ofertelor.
11.6 Comisia de soluţionare a contestaţiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare şi va verifica respectarea dispoziţiilor legale care reglementează procedura vânzării prin licitaţie publică deschisă.
11.7 La verificarea documentelor comisia de soluţionare a contestaţiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestatar cu privire la respectarea dispoziţiilor legale referitoare la:
a) modul de alcătuire a comisiei de evaluare.
b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare.
c) condiţiile de întrunire legală a comisiei de evaluare.
d) evaluarea ofertelor în funcţie de criteriile de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare.
e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare.
f) modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.
11.8 În cazul în care contestaţia este fondată, Consiliul Local va revoca decizia de desemnare a ofertantului câştigător şi o va notifica tuturor ofertanţilor.
11.9 În cazul unui răspuns negativ la contestaţia depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanţa judecătorească competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul Consiliului Local.

12. OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI.

12.1 Cumpărătorul este obligat să plătească preţul de vânzare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare"- când preţul de vânzare este de până la 20.000,00 lei.

b) tranşe lunare de minim 10.000,00 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când preţul de vânzare este mai mare de 20.001,00 lei

12.2 Neplata preţului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la plata de majorări de întârziere conform legislaţiei în vigoare.
12.3 Neplata preţului de vânzare acceptat şi a penalităţilor în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare"şi abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuşi de aprobare a vânzării , precum şi pierderea garanţiei depuse pentru participare, şi dacă este cazul, plata de daune-interese, licitaţia publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitaţie publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuşi, studiul de oportunitate şi caietul de sarcini păstrându-şi valabilitatea.
12.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare întocmirii documentaţiei de cadastru .
12.5 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părţi, în termen de 90 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre vânzarea licitaţiei.

12.6 Acceptarea, fără nici un fel de rezerve, de către cumpărător a tuturor condiţiilor impuse prin Caietul de sarcini.

13. DISPOZIŢII FINALE

13.1 Nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul Caiet de Sarcini atrage, după caz, descalificarea sau respingerea ofertelor în cauză.

ARHITECT ŞEF
COLAC SORIN

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN

INSTRUCŢIUNI
PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE
A OFERTELOR PENTRU VÂNZAREA PRIN
LICITAŢIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE.....ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAŞUL BUHUŞI , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNULUI IMOBIL – TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 595 mp,
situat în Buhuşi, Str. 1 Mai

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai aparţinând domeniului privat al localităţii,

Proprietarul terenului: Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

Vecinătăţile amplasamentului:

- La Nord: Pârâul Bodeşti
- La Sud: Drum acces
- La Est: Rezerva Primărie
- La Vest: Propr.privată

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local şi ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai.

1.3. Condiţii financiare de participare la licitaţie:

Pentru participarea la **licitaţia publică deschisă cu ofertă în plic sigilat**, ofertanţii vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Preţul minim de pornire licitaţie vânzare: .....**lei** (fără TVA)
b. Taxă întocmire documentaţie : **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : **500 lei/ofertant.**
d. Garanţia de participare : **500 lei/ofertant.**

2. MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR PENTRU PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1 Elaborarea şi prezentarea ofertelor

Pentru participarea la licitaţie, ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiţii de valabilitate:

(a) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(b) Ofertantul are obligaţia de a depune oferta în conformitate cu prevederile normelor metodologice la prezenta ordonanţă de urgenţă.

(c) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.

(d) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii respectiv: **termenul limită de depunere a ofertelor, este _____, ora 15:00.**

(e) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(f) Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(g) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

(h) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie , într-un singur plic închis şi sigilat, care va conţine documentele prevăzute în instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

(i) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(j) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către proprietar şi prevăzut în anunţul de licitaţie.

(k) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(l) Ofertele se redactează în limba română.

(m) Ofertanţii transmit ofertele lor într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data şi ora.

(n) Pe **plicul exterior(mare)** sigilat, se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta şi va fi scrisă:

(1) adresa - **„Consiliul Local Buhuşi, Bd.Republicii, nr.5".**

(2) nominalizarea bunului imobil pentru care se depune oferta :

Teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083

(3) menţiunea - **„Pentru licitaţia din ....., a nu se deschide înainte de ora 10:00"**

(o) Plicul exterior(mare) va trebui să conţină:

1) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

2) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor proprietarului;

3) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

p)Pe **plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

I. Persoanele fizice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

I.1.) Copie după buletinul de identitate.

I.2.) Adeverinţă de venit.

I.3.) Certificat fiscal privind impozitele şi taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. şi Taxe – Consiliul Local Buhuşi.

I.4.) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orăşenesc Buhuşi din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului

I.5.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitaţie.

I.6.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentaţie licitaţie – copie chitanţă.

I.7.) Dovada achitării contravalorii garanţiei de participare la licitaţie – copie chitanţă.

I.8.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitaţie – copie chitanţă.

II. Persoanele juridice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

II.1.) Copie după buletinul de identitate pentru manageri şi prepuşii lor.

II.2.) Certificat de înregistrare – eliberat de O.R.C – copie

II.3.) Certificat constatator – eliberat de O.R.C.

II.4.) Certificat de atestare fiscală – eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Buhuşi.

II.5.) Certificat fiscal privind impozitele şi taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. şi Taxe – Consiliul Local Buhuşi.

II.6.) Balanţa contabilă pe ultima lună – copie.

II.7.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitaţie.

II.8.) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societătii, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment

II.9.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentaţie licitaţie – copie chitanţă.

II.10.) Dovada achitării contravalorii garanţiei de participare la licitaţie– copie chitanţă.
II.11.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitaţie – copie chitanţă.
(r) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.
(s) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile.
(ş) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puţin două oferte, vânzătorul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
(t) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.
Relaţii suplimentare se pot obţine zilnic, între orele $7^{30} - 15^{00}$, la sediul Consiliului Local Buhuşi, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

ORGANIZATOR LICITAŢIE,
U.A.T ORAŞUL BUHUŞI

PRIMAR
VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUŞI
OANA MIHAI

DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA

CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN CĂTIN TĂUTU

INSTRUCŢIUNI
PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE ŞI PONDEREA LOR PENTRU VÂNZAREA PRIN
LICITAŢIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT, ORGANIZATĂ ÎN DATA DE.....ÎNCEPÂND CU ORA 10:00 LA SEDIUL U.A.T ORAŞUL BUHUŞI , Bd.Republicii, Nr.5, A BUNULUI IMOBIL – TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 595 mp, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Teren în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai aparţinând domeniului privat al localităţii,

Proprietarul terenului: Consiliul Local al oraşului Buhuşi.

Vecinătăţile amplasamentului:

- La Nord: Pârâul Bodeşti
- La Sud: Drum acces
- La Est: Rezerva Primărie
- La Vest: Propr.privată

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local şi ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai.

1.3. Condiţii financiare de participare la licitaţie:

Pentru participarea la **licitaţia publică deschisă cu ofertă în plic sigilat**, ofertanţii vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Preţul minim de pornire licitaţie vânzare: .....**lei** (fără TVA)
b. Taxă întocmire documentaţie : **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : **500 lei/ofertant.**
d. Garanţia de participare : **500 lei/ofertant.**

2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE ŞI PONDEREA LOR

2.1. . Determinarea ofertei câştigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

1) cel mai mare nivel al preţului vânzării; (40%)
2) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;(30%)
3) protecţia mediului înconjurător;(15%)
4) condiţii specifice impuse de natura bunului(15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire,

(d) După analizarea conţinutului plicului exterior secretarul comisiei întocmeşte „Procesul-verbal de evaluare" care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare" de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(f) Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(g) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare"care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare" pe care îl transmite proprietarului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare" al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător despre alegerea sa şi pe ceilalţi ofertanţi despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Proprietarul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(j)

ORGANIZATOR LICITAŢIE,
U.A.T ORAŞUL BUHUŞI

PRIMAR
VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUŞI
OANA MIHAI

DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA

CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU

LISTA CUPRINZÂND OFERTANŢII ACCEPTAŢI
PT. LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT
ÎN VEDEREA VÂNZĂRII BUNULUI IMOBIL
TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 595 mp,
situat în Buhuşi, Str. 1 Mai

NUME / DENUMIRE	NR. ÎNREGISTRARE	NR. ORDINE

Comisia de licitaţie

1.

2.

3.

4.

5.

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC FAȚĂ DE PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT, ORGANIZATĂ ÎN DATA DE.....ÎNCEPÂND CU ORA 10:00 LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5, A BUNULUI IMOBIL – TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 595 mp, situat în Buhuși, Str. 1 Mai

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Teren în suprafață de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuși, Str. 1 Mai aparținând domeniului privat al localității,

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Vecinătățile amplasamentului:

- La Nord: Pârâul Bodești
- La Sud: Drum acces
- La Est: Rezerva Primărie
- La Vest: Propr.privată

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului în suprafață de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuși, Str. 1 Mai.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la **licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat**, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Prețul minim de pornire licitație vânzare: .....**lei** (fără TVA)
b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.
c. Taxă de participare : 500 lei/ofertant.
d. Garanția de participare : 500 lei/ofertant.

2. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC PRIVIND PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Anularea procedurii de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare

(1) Proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzării de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019

(3) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

2.2. Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligaţia de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancţionează potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentaţiei de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentaţiei de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurenţa.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancţiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

2.3. Contractul de vânzare-cumpărare

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, autentificată, sub sancţiunea nulităţii absolute.

(2) Conţinutul contractului de vânzare-cumpărare va cuprinde cel puţin, cu titlu orientativ:

a) Părţile contractante

b) Obiectul contractului

c) Drepturile şi obligaţiile părţilor

d) Preţul de vânzare

(3) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în termen de 90 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, dacă prin caietul de sarcini nu s-a prevăzut altfel.

(4) Ofertantul se consideră informat la data recepţionării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conţine acceptarea ofertei sale.

(5) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(6) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

(7) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(8) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în

imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(9) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3)

(10) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare atrage după sine interdicţia participării acestuia la orice licitaţie publică (închirieri, concesionări, vânzări), pe o perioadă de 3 ani .

(11) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(12) În cazul în care cumpărătorul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de ele.

(13) În situaţia prevăzută la alin. (12) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(14) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Relaţii suplimentare se pot obţine zilnic, între orele $7^{30} - 15^{00}$, la sediul Consiliului Local Buhuşi, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

ORGANIZATOR LICITAŢIE,
U.A.T ORAŞUL BUHUŞI

PRIMAR
VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUŞI
OANA MIHAI

DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA

CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU

CERERE DE CUMPĂRARE

Subsemnatul_____/S.C_____, cu domiciliul stabil/sediul social în: _____, Str._____, Nr.___, Bl.___, Sc.__, Ap.___, județul_____, reprezentată prin_____ posesor al ___.I. seria ____, Nr._____, îmi exprim dorința de a cumpăra, la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, organizată în data de **....., ora 10:00**, terenul în suprafață de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai

Data

Solicitant

FIŞĂ CU INFORMAŢII
PERSOANE FIZICE

1. Nume,Prenume :
2. Date personale : ___.I. seria ___.___ Nr._____
2. Adresa : _____, Str._____,Nr._____, Bl._____, Sc._____, Ap.___,
3. Număr telefon :

Data

Semnătura

FIŞĂ CU INFORMAŢII
PERSOANE JURIDICE

1. Denumire ofertant :
2. Reprezentant :
2. Date personale : ___.I. seria ___.___ Nr._____
3.Sediul social:_____, Str._____,Nr.____, Bl.____, Sc.____, Ap.____
4. Număr telefon :
5. Fax :
6. Adresa de e-mail :
7. Cont :
8. Certificat de înregistrare :
9. Cod fiscal :

Data

Semnătura

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul_____/S.C_____, cu domiciliul stabil/sediul social în: _____, Str._____, Nr.___, Bl.___, Sc.__, Ap.___, judeţul_____, reprezentată prin_____ posesor al ___.I. seria ____, Nr._____, îmi exprim dorinţa de a participa, la licitaţia publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, organizată în data de **....., ora 10:00**, pentru vânzare în suprafaţă de 595 mp, nr. cadastral 65083, situat în Buhuşi, Str. 1 Mai

Data

Ofertant