



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINAȘI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în
suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat
Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242 , nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei
Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **28.04.2023** ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași, înregistrat sub nr.3504 din 19.04.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative ;
- raportul comun al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice și al Compartimentului agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr.3505 din 19.04.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Gălbinași;
- necesitatea valorificării în condiții de legalitate și eficiență a bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Gălbinași coroborat cu solicitările potențialilor cumpărători ;
- solicitarea de cumpărare a dnei Gidwani Medi-Mădălina înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.1897/02.03.2023 prin care solicită aprobarea vânzării terenului în suprafață de 259 m.p., situat în sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, comuna Gălbinași, județul Buzău ;
- prevederile art.354 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată ;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare „ ... vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311....., respectivautoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrative-teritoriale;”
- prevederile art.363, alin.(6) din din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare „ ... prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și valoarea de inventar a imobilului.,;”

- prevederile art.13, alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile H.C.L. nr.43/26.06.2019 privind atestarea la domeniul privat al Comunei Gălbinași a terenului în suprafață de 263 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști, cv.3, parcela 242, comuna Gălbinași, județul Buzău;

- extrasul de carte funciară nr.41659 din 03.04.2023 aferent imobilului – teren, în suprafață măsurată de 259 m.p., înscris în Cartea Funciară nr.34474 Gălbinași, având numărul cadastral 34474 ;

- prevederile H.C.L. Gălbinași nr.26/31.03.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău;

- raportul de evaluare nr. 47/14.04.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.3535/19.04.2023;

- prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile H.C.L.nr. 17/31.01.2023 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru ședințele din lunile februarie 2023 – aprilie 2023;

- prevederile art.197- art.200 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art.133, alin.(1), art.139, alin.(2) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. (1) În baza *Studiului de oportunitate - Anexa nr.1* la prezenta hotărâre, se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunului imobil – teren, cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, teren aparținând domeniului privat al comunei Gălbinași, în suprafață măsurată de 259 m.p.(din acte 263 m.p.) situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, categorie de folosință curți construcții, înscris în cartea funciară nr.34474 a Comunei Gălbinași, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău.

(2) Licitația publică va fi organizată prin grija primarului comunei Gălbinași în condițiile legii.

Art.2. (1) Se însușește *Raportul de evaluare nr.47/14.04.2023*, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Petre Ion, pentru stabilirea valorii de piață a terenului menționat la art.1, conform *anexei nr.2* la prezenta hotărâre .

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare în conformitate cu prevederile art. 363, alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

Art.3. (1) Se aprobă prețul minim de pornire al licitației publice la nivelul sumei de **2.100 euro**, (8 euro/mp), stabilit conform *Raportului de evaluare nr.47/14.04.2023*, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Petre Ion.

(2) Valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, va fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de Banca Națională a României, valabil pentru data plății.

Art.4. Se aprobă *Documentația de atribuire* a licitației, incluzând și caietul de sarcini, pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață măsurată de 259 m.p.(din acte 263 m.p.) situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, categorie de folosință curți construcții, înscris în cartea funciară nr. 34474 a Comunei Gălbinași, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, județul Buzău, conform *anexei nr.3* la prezenta hotărâre.

Art.5. (1) Se aprobă constituirea unei comisii de licitație și a unei comisii de soluționare a contestațiilor după cum urmează:

Comisia de licitație:

Presedinte: CRISTEA CRISTINEL, viceprimarul comunei Gălbinași ;

Membrii : SILIVESTRU ALINA-MAGDALENA, inspector principal în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Galbinași ;

- GRIGORE TANTA, consilier superior, în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Galbinași ;

- NICOLAE APOSTOL, consilier local ;

- CRISTEA MARIUS, consilier local .

Membrii supleanți : ARGHIR GINA – inspector asistent în cadrul compartimentului agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

- BĂLĂNICĂ MARCELA, consilier local .

Comisia de soluționare contestații :

- GUȚENIUC LILIANA – secretar general al comunei Gălbinași ;

- DRĂGOI MIHAELA - MARIA – inspector în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

- ZOICAN ELENA – GEANINA – inspector principal în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

(2) Secretariatul comisiilor va fi asigurat de către BUZĂIANU- BARBU PETRONIA consilier achiziții publice în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași .

Art.6. Vânzarea bunului imobil - teren identificat la art.1, adjudecat în urma licitației, se va finaliza prin încheiere de act în forma autentică, iar cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare- cumpărare și plata altor taxe legate de această operațiune vor fi în sarcina cumpărătorului .

Art.7. Câștigătorul licitației va achita integral la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, prețul de vânzare obținut în urma desfășurării licitației publice .

Art.8. Se împuternicește primarul comunei Galbinași să încheie și să semneze contractul de vânzare - cumpărare sub forma autentică pentru bunul imobil - teren prevăzut la art. 1.

Art.9. În urma perfectării contractului de vânzare- cumpărare, compartimentul financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași va actualiza Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Gălbinași.

Art.10. Anexele nr.1, nr.2 și nr.3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.11. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași.

Art.12. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului – județul Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

**Inițiator:
PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**



**Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
GUTENIUC LILIANA**

Nr.36/19.04.2023

ANEXA NR. 1
LA M.C.L. NR. —/—

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind initierea procedurii de vanzare prin licitatie publica de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, județul Buzău a unui teren în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tabarăști, Cvartal 3, Parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Galbinasi, județul Buzau

Cuprins

CAPITOLUL I-Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut

CAPITOLUL II-Motivele de ordin economic,financiar,social si de mediu care justifica vanzarea

CAPITOLUL III-Elemente de pret

CAPITOLUL IV-Modalitatea de acordare a vanzarii terenului

CAPITOLUL V-Conditii pentru realizarea si functionarea unor obiective

CAPITOLUL VI-Termenele previzibile pentru realizarea vanzarii

CAPITOLUL I

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut

Potrivit art.129 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,Consiliul Local hotaraste cu privire la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Comunei Galbinasi.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate il constituie initierea procedurii de vanzare prin licitatie publica a imobilului inscris in CF 34474,teren in suprafata masurata de 259 mp (din acte 263 mp) situat comuna Galbinasi,sat Tabarasti, Cvartal 3,Parcela 242.

Terenul are ca vecini:la Nord – Dragomir Dumitru si Dragomir Liliana (NC 34475)

la Sud – Ivascu George (NC 34472)

la Vest – Str.Unirii (NC 32792)

la Est - Eni Medi Madalina (NC 34473)

Dotari edilitar-gospodaresti ale zonei:electricitate,reea de apa,telefonie,internet si cablu tv.

Terenul in supafata masurata de 259 mp este amplasat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti,Cvartal 3, Parcela 242, inscris in CF 34474 al comunei Galbinasi,numar cadastral 34474, apartinand domeniului privat al comunei Galbinasi.Aceasta parcela de teren,nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire,depusa in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar,respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945- 22 decembrie 1989,nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea vanzarii imobilului in suprafata masurata de 259 mp inscrisa in CF 34474.

CAPITOLUL II

Motivele de ordin economic,financiar,social si de mediu care justifica vanzarea

Potrivit prevederilor art.129 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,Consilul local are initiativa si hotaraste,in conditiile legii,in toate problemele de interes local,cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritatii ale administratiei publice locale sau centrale.

Consiliul local exercita atributii privind dezvoltarea economico-sociala si de mediu si atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei,Consiliul local hotaraste vanzarea,darea in

administrare,concesionarea,darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei in conditiile legii.

Motivele de ordin economico-financiar

O resursa importanta a unitatii-administrativ teritoriale o reprezinta bunurile ce pot fi valorificate prin inchiriere,concesionare sau vanzare.Asadar se impune utilizarea adecvata a resurselor locale,din domeniul public sau privat,pentru asigurarea unei administrari eficiente si pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Initiativa vanzarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim,atat din punct de vedere al vanzatorului,UAT Galbinasi,cat si al cumparatorului.

Din punct de vedere economic si social,vanzarea terenurilor ce apartin domeniului privat vor aduce venituri benefice comunei Galbinasi facilitand astfel noi investitii.

Din punct de vedere financiar vanzarea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei Galbinasi constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru comunitatea noastra.

Oportunitatea vanzarii si eficienta vanzarii rezida si din faptul ca pretul de vanzare,in conformitate cu Raportul de evaluare intocmit de domnul Petre Ion,evaluator autorizat ANEVAR,este de 10.400 lei, echivalent a 2100 EURO,valoare fara TVA,pret mai mare decat valoarea de inventar a acestui teren care este de 3172 lei.

Motivele de ordin social si de mediu

Se impune valorificarea resurselor si patrimoniului local,astfel sa fie imbunatatite conditiile de viata si serviciile locale.

Castigatorul licitatiei va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

Contractul transfera responsabilitatea viitorului comparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.

CAPITOLUL III

Elemente de pret

Valoarea pretului s-a facut tinand cont de urmatoarele elemente:zona in care este amplasat terenul,destinatia terenului,atractivitatea zonei.

Pretul de pornire privind vanzarea prin licitatie publica este de 8.10 Euro/mp,fara TVA.

In urma adoptarii HCL nr.26/31.03.2023 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 259 mp,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat

Tabarasti, Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi, judetul Buzau a fost facut raportul de evaluare nr.047 / 14.04.2023 intocmit de evaluator autorizat, membru ANEVAR Petre Ion inregistrat la Primaria Comunei Galbinasi sub nr. 3535/ 19.04.2023.

Castigatorul licitatiei va achita integral la bugetul local, anterior eliberarii certificatului fiscal necesar autentificarii contractului de vanzare-cumparare, pretul terenului stabilit in urma licitatiei si va fi in lei la cursul BNR din ziua platii.

CAPITOLUL IV

Modalitate de acordare a vanzarii terenului

Potrivit art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,,cu modificarile si completarile ulterioare,vanzarea terenului in suprafata masurata de 259 mp situat in comuna Galbinasi,sat Tabarasti, Cvartal 3,Parcela 242, se va face prin licitatie publica deschisa.

“Articolul 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(2) *Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(3) *Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.*

(4) *Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

(5) *Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*

(6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.*

(7) *Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.*

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

Apreciem ca pentru terenul propus spre vanzare,procedura de licitatie publica deschisa este potrivita,deoarece la licitatie poate participa orice persoana fizica sau juridica de drept privat,romana sau straina,durata procedurii este mai scurta,se realizeaza cu cheltuieli mici,creaza un mediu concurential mai mare si elimina posibilele interpretari de subiectivism in preselectia candidatilor.

CAPITOLUL V

Conditii pentru realizarea si functionarea unor obiective

Amplasarea pe teren a unor constructii se va face conform reglementarilor din documentatiile tehnice ce se vor intocmi in vederea emiterii autorizatiilor de construire.

Realizarea acestora este conditionata de respectarea urmatoarelor:

- a) Asigurarea conditiilor necesare desfasurarii activitatilor specific destinatiei prevazute;
- b) Obtinerea tuturor avizelor si autorizatiilor necesare si respectarea termenelor acestora

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea vanzarii

In conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, prevedem ca procedura de vanzare este de aproximativ 45-60 zile de la data aprobarii proiectului de hotarare.

Primar

Dragomir Dumitru



Intocmit,

Consilier juridic

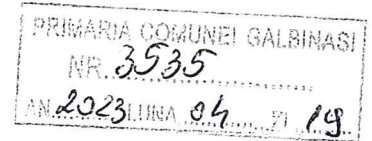
Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

ANEXA NR. 2
LA M.C.L. NR. 1/

PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

- Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.
- Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel. mobil: 0722-764.386

Nr. 047/14.04.2023



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Tăbărăști, Cv. 3, P 242, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 259,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

10.400,00 lei, echivalent 2.100,00 euro, valoare fără TVA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

CUPRINS

	Pag.
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
1. Termenii de referință.....	6
1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului.	6
1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3. Data estimării valorii	6
1.4. Moneda raportului.....	7
1.5. Standardele aplicate	7
1.6. Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative	8
1.9.1. Ipoteze	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative:	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
2. Identificare și descriere juridică.....	9
2.1. Clientul	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	14
6. Evaluarea proprietății.....	15
6.1. Premisele evaluării.....	15
6.2. Metodologia.....	15
6.3. Metoda comparației directe.....	16
7. Analiza rezultatelor.....	18
8. Anexe.....	19

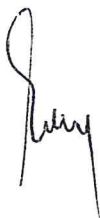


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 400 – Verificarea evaluării
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



1. Termenii de referință, SEV 101

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34474, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 3, P 242, cod postal 127242, în suprafață măsurată de 259,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *vânzării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopul evaluării, este adecvat și este determinat de scopul evaluării având la bază interesele clientului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

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

(STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.20, paragraful 30.1)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 10.04.2023, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza documentației cadastrale de către evaluator.

Data evaluării este: **10.04.2023**

Data efectuării raportului: 14.04.2023.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, standarde ce înglobează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA:

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

1.6. Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață*, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

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

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Încheiere de carte funciara nr. 41659/04.04.2023;
- Extras de carte funciara nr. 41659/03.04.2023;
- Schiță de amplasament;
- Certificat de urbanism nr. 19 din 06.04.2023;
- Hotărârea nr. 43/26.06.2019 a C.L. al Comunei Gălbinași, jud. Buzău.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei nationale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de investiție estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Identificarea și competența evaluatorului

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2023, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2. Identificare și descriere juridică

2.1. Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI GĂLBINAȘI, Jud. Buzău, CIF: 3724440.

2.2. Proprietarul

Intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1: COMUNA GĂLBINAȘI, CIF: 3724440, conform Extras de carte funciară nr. 41659/33.04.2023 prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață măsurată de 259,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 34474 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 34474. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 41659/03.04.2023, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 41659/03.04.2023.

3. Descriere proprietate

3.1. Informații generale

Gălbinași (în trecut, **Tăbărăști**) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Bentu, Gălbinași (reședința) și Tăbărăști. Comuna Gălbinași este amplasată în partea de sud-est a județului Buzău, într-o zonă de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN2B, care leagă Buzăul de Brăila, șosea din care se ramifică pe teritoriul comunei drumul județean DJ204D, care o leagă de Țintești. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei reprezintă o zonă de pietrișuri și nisipuri, aparținând bazinului hidrografic al Buzăului, sub influența râului Călmățui. Pietrișurile existente sub nisipurile actuale sunt de tip carpatic și subcarpatic, ceea ce dovedește că pe aici a curs cândva râul Buzău. Altitudinea în zona comunei Gălbinași are valori cuprinse între 65 și 75 m, valoarea maximă fiind de 77,9 m la Tăbărăști. Teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română Orientală, respectiv partea centrală a acesteia, zona situată în lunca comună a râurilor Buzău și râului Călmățui denumită Câmpia Buzău-Călmățui.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gălbinași se ridică la 4.116 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.067 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,68%), cu o minoritate de romi (2,94%). Pentru 3,3% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 3,3% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

3.2. Zona

Terenul subiect se află în zona semicentrală intravilană a localității Tăbărăști, în zona de case de locuit, case cu regim de înălțime majoritar P dar și P+1.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, jud. Buzău, teren cu deschidere la stradă asfaltată. În prezent terenul nu este utilizat.

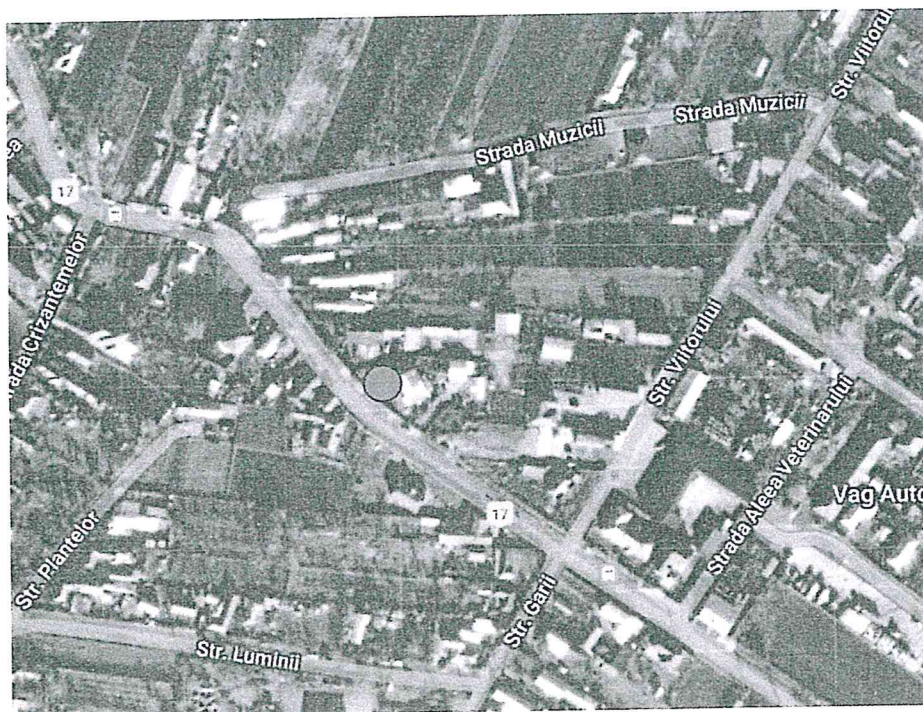
Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 12,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii asfaltate limitrofe, stradă cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conexează cu DN2 la cca. 450 m. Halta CFR Gălbinași, de pe calea ferată Buzău-Făurei, se află la cca. 300,0 m de terenul subiect.

Terenul este delimitat cu gard din lemn la stradă și gard metalic pe latura vestică. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 34475 pe o lungime de 14,525 m, la est NC 21612 pe o lungime de 26,476 m, la sud Ivașcu George pe o lungime de 3,785 m și la vest drum comunal pe o lungime de 32,883 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții.

Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: medie (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

Aspecte generale

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

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

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței imobiliare românești

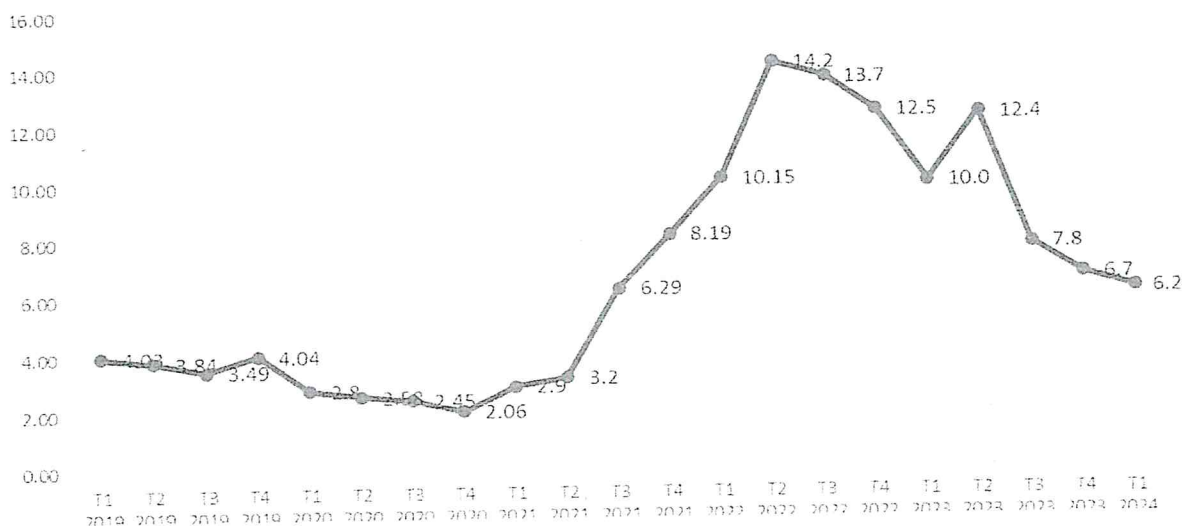
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada pre-pandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

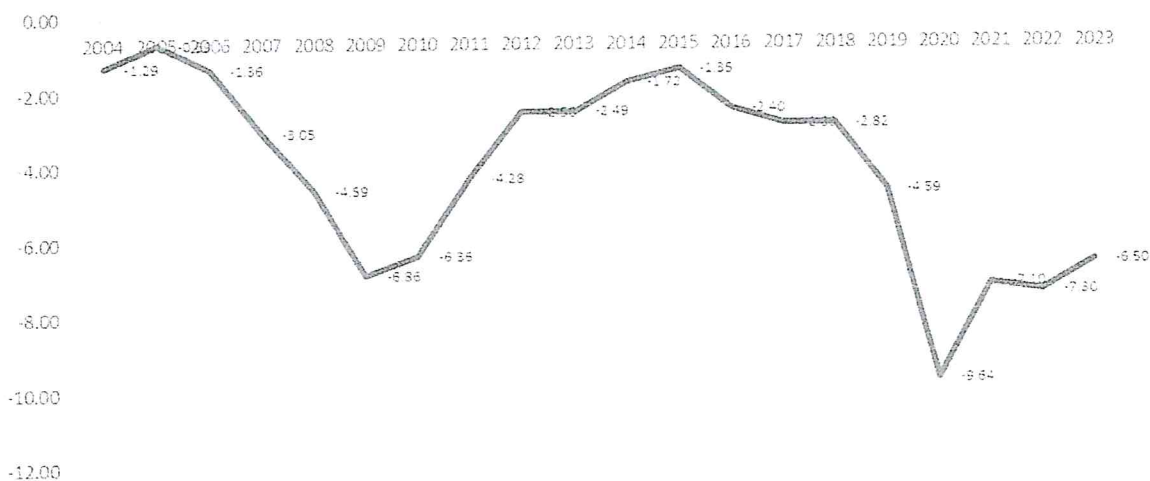
Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

Piața terenurilor

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Tăbărăști, Cv 4, T 242, com. Gălbinași, zonă semicentrală în localitate, în suprafață măsurată de 259,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, dar și P+1. Urmare a dorinței locuitorilor municipiului Buzău de a părăsi orașul și a se stabili în zonele rurale din apropiere, localități ce dispun de utilități similare orașului, prețul terenurilor în zona studiată a trecut printr-o perioadă de creștere (12-15 Euro/mp), urmată de o scădere la sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023 (7-11 euro/mp).

Oferta de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În scădere.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

5. Cea mai bună utilizare

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă preponderent rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidențială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor este permisă din punct de vedere legal edificarea de locuințe
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este **rezidențială**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

6. Evaluarea proprietății.

6.1 Premisele valorii

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferitele tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- cea mai bună utilizare,
- utilizarea curentă/existent,
- vânzarea ordonată și
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări – *utilizare rezidențială*.

6.2 Metodologia de evaluare

Valoarea de piață a terenului se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii este prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform

aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

6.3. Metoda comparației directe.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți imobiliare deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit (rezidențială) și scopul

achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru dezvoltarea de spații rezidențiale.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele (unități) de comparație utilizate sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

Grila datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite. La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare au fost selectate având la bază cea mai bună utilizare a acestora, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/ideal-pentru-construirea-unei-locuinte-in-tabarasti-IDwy0D>;

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-8km-buzau-galbinasi-IDfCWJb.html>;

Comparabila 3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDwBx6>.

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În ANEXA nr. 3 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunțurilor publicitare, în intervalul 7-10 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 8,00 euro/m² pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 3).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă :

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății și prevederile din certificatul de urbanism permit construirea unei clădiri de dimensiuni mici și cu o formă neregulată,
- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,
- nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu în apropiere).

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 259,00 \text{ mp} \times 8,00 \text{ euro/mp} = 2.072,00 \text{ euro, rotund,}$$

$V_{\text{teren}} = 2.100,00 \text{ euro}$, echivalent **10.400,00 lei**, valoare fără TVA

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 34474, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, Cv. 3, P 242, cod poștal 127422, în suprafață măsurată de 259,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *vânzării*.

Valoarea de piață a fost estimată utilizând abordarea prin piață din următoarele considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **2.100,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Potrivit metodei comparației directe, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **10.400,00 lei**, respectiv **2.100,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9315 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Petre Ion




8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Incheiere de CF, Extras de carte funciară, plan de amplasament
- ANEXA Nr. 2: Certificat de urbanism, HCL Gălbinași;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare proprietate – metoda comparație directe;
- ANEXA Nr. 4: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 5: Fotografii proprietate și vecinătăți.



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Dosarul nr. 41659 / 03-04-2023

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS**INCHEIERE Nr. 41659****Registrator: ION-TIBERIUS MUREA****Asistent registrator: DENISA BACIU**

Asupra cererii introduse de COMUNA GALBINASI privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.43/26-06-2019 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;

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 241
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 34474, inscris in cartea funciara 34474 UAT Gălbinași avand proprietarii:
COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteaza apartenenta la domeniul privat asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 34474 UAT
Gălbinași;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA GALBINASI

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

04-04-2023

ION-TIBERIUS MUREA

DENISA BACIU

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în cartea funciara
de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34474 Gălbinași

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tabarasti, Jud. Buzau, CV3,P242

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34474	259	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 23423;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
182281 / 24/11/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 34474 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10197.	A1
Act Administrativ nr. 24, din 31/03/2020 emis de Comuna Galbinasi;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI , CIF:3724440	A1
41659 / 03/04/2023		
Act Administrativ nr. 43, din 26/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B3	se noteaza apartenenta la domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



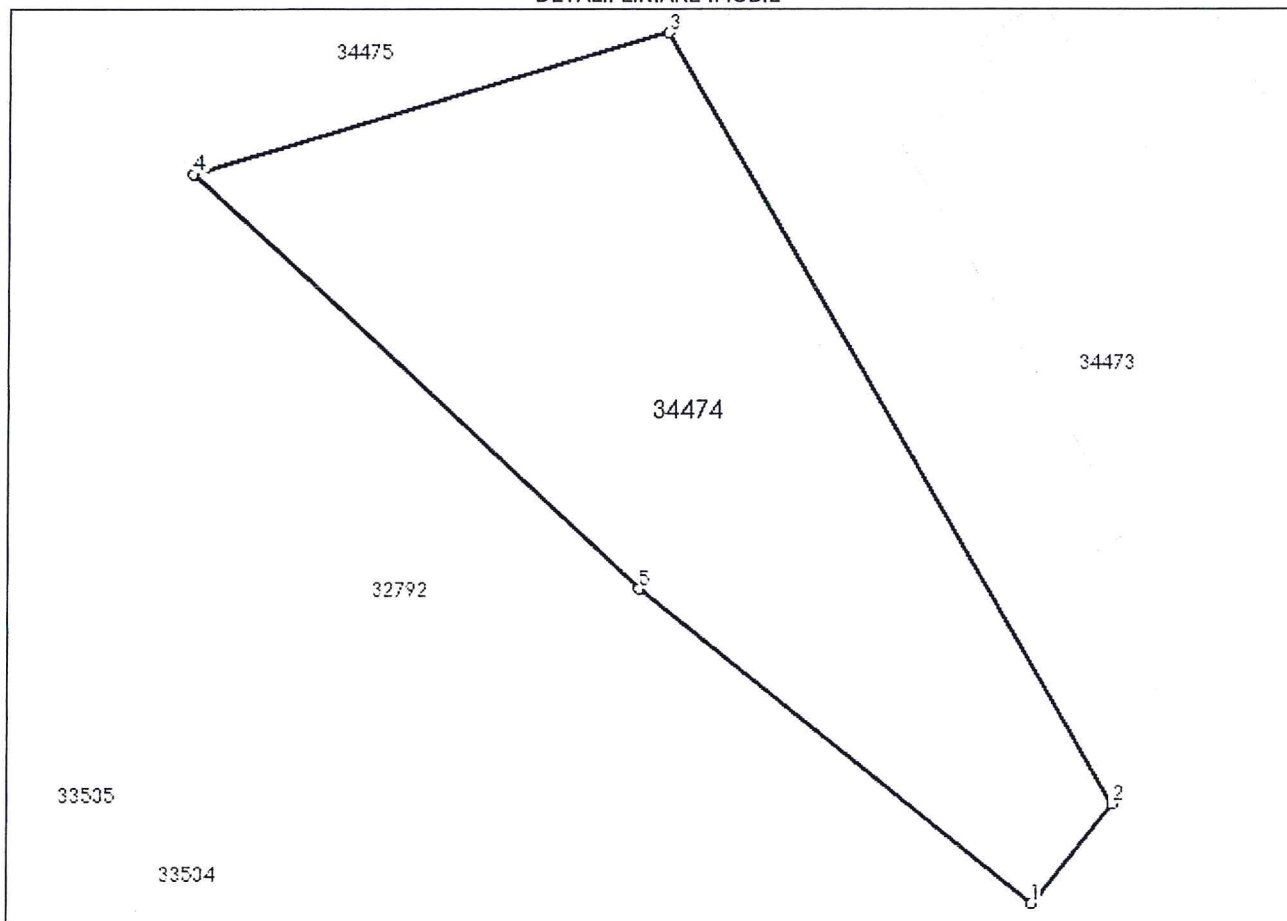
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34474	259	imobil inscris in CF sporadic 23423;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	259	3	242	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.857,154 399.318,873	2	651.859,537 399.321,814	3.785
2	651.859,537 399.321,814	3	651.846,385 399.344,792	26.476
3	651.846,385 399.344,792	4	651.832,484 399.340,579	14.525
4	651.832,484 399.340,579	5	651.845,587 399.328,247	17.994



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.845,587 399.328,247	1	651.857,154 399.318,873	14.889

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

04-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DENISA BACIU

(parafa și semnătura)

Referent,

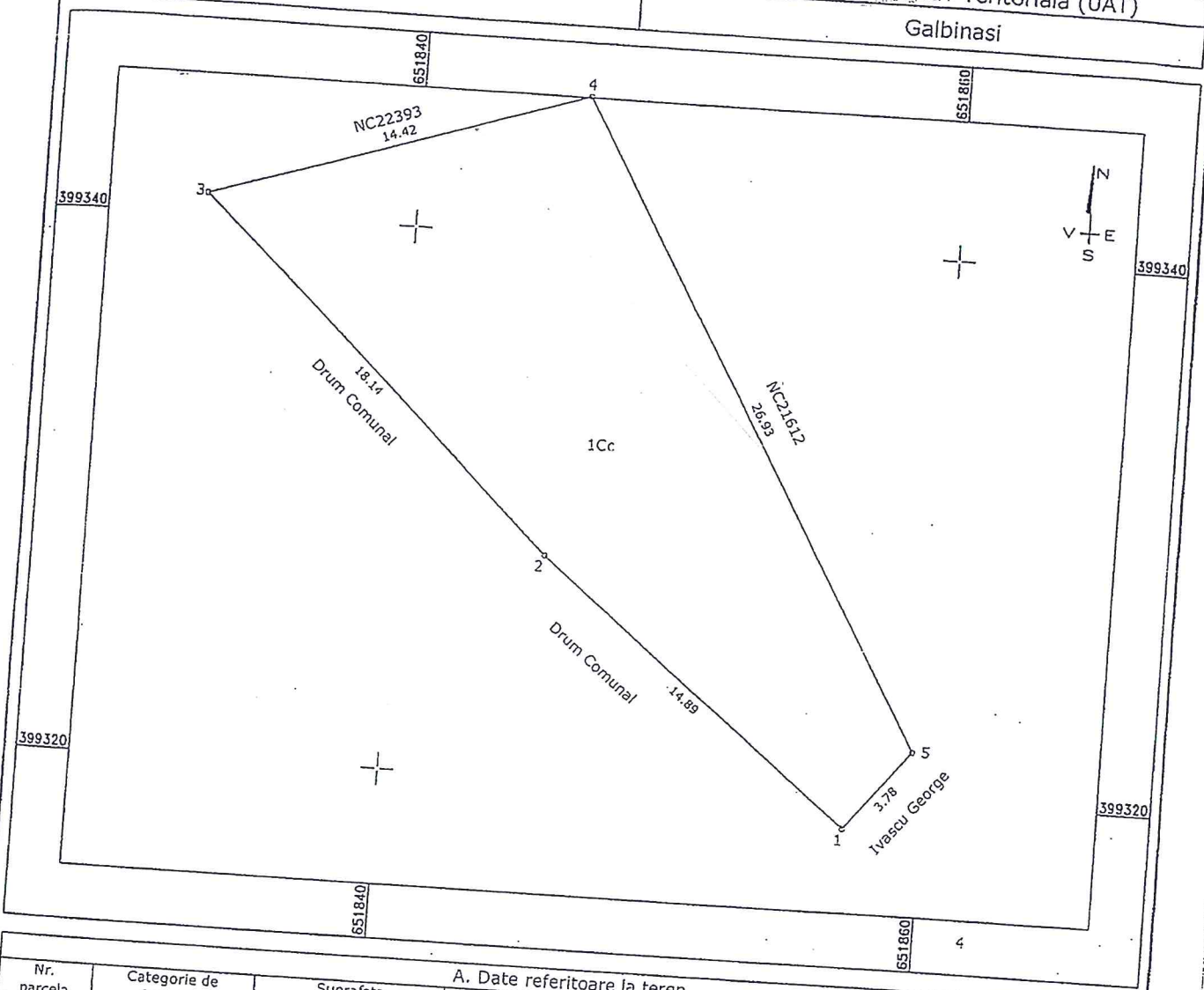
(parafa și semnătura)



Schita de Amplasament

Scara 1:200

Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
263	Intravilan CV3, P242, Com. Galbinasi, Sat. Tabarasti, Jud. Buzau.
	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Galbinasi



A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	263
Total		263
Mentluni		
Imprejmuit cu gard de lemn intre pct.1-2-3		
Imprejmuit cu gard de fier intre Pct.3-4		
Neimprejmuit intre pct.4-5-1		

B. Date referitoare la constructii		
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
Mentluni		

Suprafata totala masurata a imobilului = 263 mp

Executantul lucrării de cadastru
 Grigore George Gabriel
 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea și corespondența acestora cu planșele din teren
 Seria RO-BZ-F, Nr. 0073
 GEORGE GABRIEL
 Data: 07.05.2023

ROMANIA AVALIATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
 Evaluador autorizat
 PETRE ION
 Legitimarea Nr. 15176
 Valabil 2023
 Specializarea: EPI, EBVI
 ANEVAR

PLANȘA NR. 105/2023
 COPACI
 CANTONUL TABARASTI

Geometric 1/200

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.19 din 06.04.2023

În scopul:

INFORMARE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de¹ **Comuna Galbinasi** prin **Primar Dragomir Dumitru**, cu domiciliul/sediul² în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi, sectorul, cod poștal, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, bl. - sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax 0371425064, e-mail, înregistrată la nr. din , pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, comuna Galbinasi, satul Tabarasti , str Unirii , sau identificat prin;

- *3) Plan de incadrare in zona
CV3-P242 - Nr. cad: 34474 ; - 259 mp -curti constructii - intravilan

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 7/20.02.2012 a carei valabilitate s-a prelungit prin HCL nr 15/18.02.2022

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN INTRAVILAN

TEREN EXTRAVILAN

PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)

A. PROPRIETATE PUBLICĂ

B. PROPRIETATE PRIVATĂ

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI

Zone protejate

Interdicții definitive de construire

Interdicții temporare de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : curti constructii intravilan

b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE
Intravilan- Zona pentru locuinte si functiuni complementare

REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI

3. REGIMUL TEHNIC

INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE



5. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
- c) documentația tehnică/D.T., după caz (2 exemplare originale); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însușită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din Lege. În vederea eliberării Autorizației de construire se vor prezenta diplomele persoanelor care întocmesc documentațiile tehnice.

- P.A.C. P.O.E. P.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

- alimentare cu apă - Primarie
- canalizare - Bazin vitanjabil
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate - Contract
- transport urban
- TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău
- PETROM S.A.
- CONPET S.A. Ploiești
- amplasare si acces
- CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița
- Direcția pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Jud. Buzău
- Direcția Silvică
- Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău
- Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției - plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografic 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, vizat de O.C.P.I. Buzău
- Inspectoratul Județean în Construcții Buzău
- M.Ap.N. - Statul Major General
- Serviciul Român de Informații
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- Inspect. Gen. Al Comunicației și Tehn.Inform.(I.G.C.T.I.)
- Certificat de performanță energetică a clădirii
- A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău
- Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
- Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești
- HIDROELECTRICA S.A. - Sucursala Buzău
- Direcția Sanitar Veterinară și pt. Siguranța Alimentelor Buzău
- Autoritatea Națională pentru Turism

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- Studiu de circulație
- Studiu geotehnic
- Studiu istoric
- Expertiza tehnică
- Verificare conform Legii nr. 10/1995

Acordul vecinilor în formă autentică

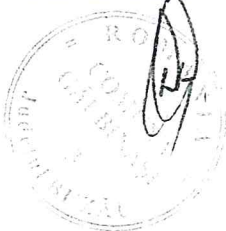
Altele:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**



**SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA**

**ARHITECT ȘEF,
RESPONSABIL URBANISM
BUZAIANU BARBU PETRONIA**

Achitat taxa de: SCUTIT conform Chitanței nr. - din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la birou și prin poștă la data de 06.04.2023



ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind atestarea apartenentei la domeniul privat al comunei Gălbinași a terenului în suprafață de 263 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști, CV 3, parcela 242, comuna Gălbinași, județul Buzău

Consiliul local Gălbinași, județul Buzău întrunit în ședința de lucru ordinară din data de **26.06.2019** ;

Având în vedere :

- expunerea de motive a primarului comunei Gălbinași înregistrată sub nr.263 din 10.05.2019 ;
- raportul compartimentului agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism înregistrat la nr.264 din 10.05.2019 ;
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Gălbinași înregistrate sub nr.339, nr.340 și nr.341/2019 ;
- prevederile H.C.L. nr.38/29.10.2010 a Consiliului Local Gălbinași cu privire la aprobarea bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Gălbinași, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată ;
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art.6 și art.36, alin.(1) din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art. 36, alin. (2), lit., c ,, coroborate cu art.119 și art.121, alin.(1) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- În temeiul art.39, alin.(1), art.45, alin. (3) și art.115 alin.(1), lit.b din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se atestă apartenența la domeniul privat al comunei Gălbinași a terenului în suprafață de 263 m.p., teren categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul satului Tăbărăști, CV 3, parcela 242, comuna Gălbinași, județul Buzău, teren neînscris în cartea funciară a unității administrativ - teritoriale și identificat conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, plan prevăzut în *anexa 1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art.2. Se împuternicește Primarul comunei Gălbinasi să îndeplinească procedurile de înscriere în cartea funciară a localității Gălbinasi a terenului în suprafață de 263 m.p. conform prevederilor legale.

Art.3. Hotărârea Consiliului Local nr. 38/29.10.2010 cu privire la aprobarea bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Gălbinasi, cu modificările și completările ulterioare, se va modifica în mod corespunzător, prin completarea cu bunul imobil menționat la art.1.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Gălbinasi prin Compartimentul agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinasi.

Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunostință publică, respectiv se comunică Primarului comunei Gălbinasi, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate .

Presedinte de sedință
Consilier,
CRISTEA MARIUS

Contrasemnează
SECRETAR,
GUTENIUC LILIANA

Nr.43/26.06.2019

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gălbinasi în ședința ordinară din data de **26.06.2019**, cu respectarea prevederilor art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de **:13 voturi ,, pentru,,**; 0 voturi ,, împotriva ,,; 0 ,, abțineri,, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, dintre care au fost prezenți la ședință 13.



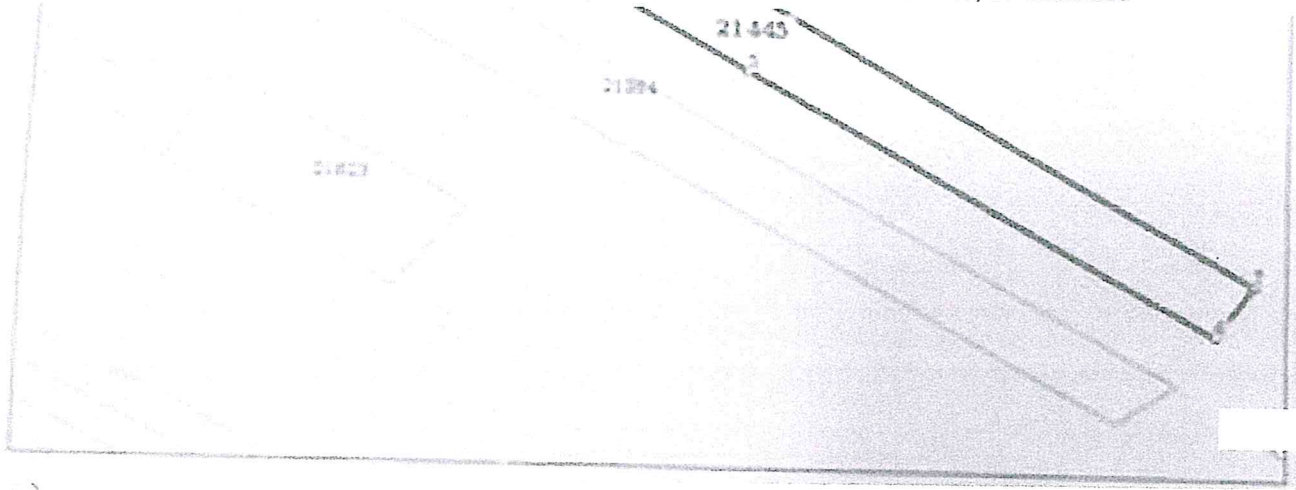
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața teren	259.0	4,509.0	1,100.0	11,500.0
Data ofertei	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		7.0	10.0	8.0
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-15%	-15%	-15%
		-1.05	-1.50	-1.20
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		6.0	8.5	6.8
Marja de negociere se corelează funcție de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustări -15% pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		6.0	8.5	6.8
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		5.95	8.50	6.80
Condiții de finanțare la piață pentru toate comparabilele; ajustări zero				
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		5.95	8.50	6.80
Intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vânzării)	aprilie 2023	aprilie 2023	martie 2023	aprilie 2023
Ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		5.95	8.50	6.80
Condiții de piață similare la comparabile și subiect, ajustări zero				
Cheltuieli imediat după cumpărare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		5.95	8.50	6.80
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.				
Localizare	Tabarasti- str. Unirii	Tabarasti-str. Stadionului	Galbinasi -DN 2, drum CAP	Galbinasi-DN2, dep lemne
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		2.0%	-5.0%	-5.0%
		0.12	-0.43	-0.34
Preț corectat (Euro / mp)		6.07	8.08	6.46



Ajustari +2% pentru comparabila 1 (comparabila situata in zona ci interes imobiliar mai mic decat subiectul-d.p.d.v.aCMBU), ajustare -5% pentru comparabilele 2 si 3, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	259.00	4,509.00	1,100.00	11,500.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		2.13	0.42	5.62
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 2,01 EUR/mp la o diferenta de 3409,00 mp, respectiv 0,05 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: (4509,00-259,00)/100*0,05				
Comparabila 2 se va corecta cu: (1100,00-259,00)/100*0,05				
Comparabila 3 se va corecta cu: (11500,00-296,00)/100*0,05				
Deschidere la drum acces	42.88	dubla	dubla	dubla
ajustare pentru		-5.00%	-5.00%	-5.00%
deschidere la drum acces (Euro / mp)		-0.30	-0.40	-0.32
Ajustarile pentru lungime FS -5,0% pentru toate comprabilele, comparabile cu deschidere dubla; studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		1.82	0.02	5.30
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		7.89	8.09	11.76
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		7.89	8.09	11.76
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, comparabile si subiect situate in zone cu utilitati similare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		2	0	5
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		32.6%	-4.8%	72.9%
ajustare totală brută		3	1	6
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		42.8%	14.7%	92.4%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	8.00		Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica	
Suprafata teren exclusiv = 259.00 mp				
Valoare Euro = 2,100.00 Euro				
Valoare teren = 10,400.00 LEI				



ren de Vanzare > Buzau > Galbinasi > Tabarasti > Ideal pentru construirea unei locuinte, in Tabarasti



Deal pentru construirea unei locuinte, in Tabarasti

Buzau (judet), Tabarasti, Buzau (judet), Galbinasi, Buzau (judet)

7 €

tel: 0740 569 280 Ionut Gabriel
agentie

Rata estimata: 0 RON /luna

Avans: 5 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Descriere generală

Suprafață	4.509 m ²
Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	agenție

①



Descriere

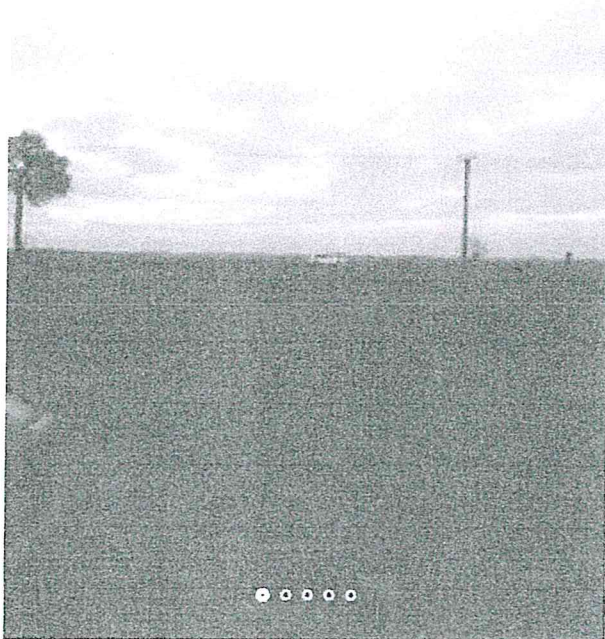
Ideal pentru construirea unei locuinte

Vand 4509 mp de teren in intravilanul comunei Galbinasi, judetul Buzau.

Terenul se afla, in vatra satului, pe str. Stadionului, in apropierea intersectiei cu str. Prof. Eugen Rilea. Are deschidere la ambele capete, 6m la un capat, pentru o lungime de 15 m si apoi isi reia deschiderea maxima de 16m, (se poate vedea foarte bine in schita atasata la fotografiile din anunt) si 16m la celalalt capat, si este actualmente cultivat cu vita de vie. Detine, la ambele capete, toate utilitatile, electricitate, apa, gaz, internet. Canalizarea este in stadiul de proiect si a fost trasa momentan pana la cateva strazi distanta. Avem carte funciara.

<https://www.nrt.ro/ro/oferta/ideal-pentru-construirea-unei-locuinte-in-fabricanti-18-wy0s>





>

Hied
Nr. 076 285.7437

↶
↷

Postat 18 martie 2023

Teren intravilan 8km Buzau-Galbinasi
10 €

PROMOVEAZĂ CREATUALIZEAZĂ

♡

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

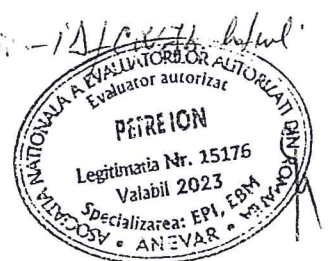
Suprafata utila: 1 100 m²

DESCRIERE

Teren intravilan 8km Buzau, in Galbinasi!
Carte Funciara, acte la zi, ingradit!
Primaria, PROFFI, statie de autobuz, statie tren!
Iesire la drum principal DN2B Buzau Braila.
Are 3 cai de acces, si poate fi parcelat.
Este dreptunghi plan.

<https://www.olx.ro/d/ej/terea-intravilan-8km-buzau-galbinasi-10eur-15176.html>

②



Galbinasi (comuna) > Galbinasi > Vind teren intravilan



Vind teren intravilan

Buzau (judet), Galbinasi, Buzau (judet), Galbinasi, Buzau (judet)

€

Rata estimata: 0 RON /luna

Avans: 6 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

H: 0766 669 862
MADACIU - Agentie

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	11.500 m ²
Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	agenție

Descriere

Vind teren intravilan pretabil pentru orice tip de afacere suprafață 11500 mp deschidere la drumul național Buzău Brăila 45ml terenul beneficiază de branșamente de apă potabila și curent electric 3..80w.consum 15 KW terenul mai beneficiază de un drum alături de toată lungimea lui care oferă un avantaj

(3)



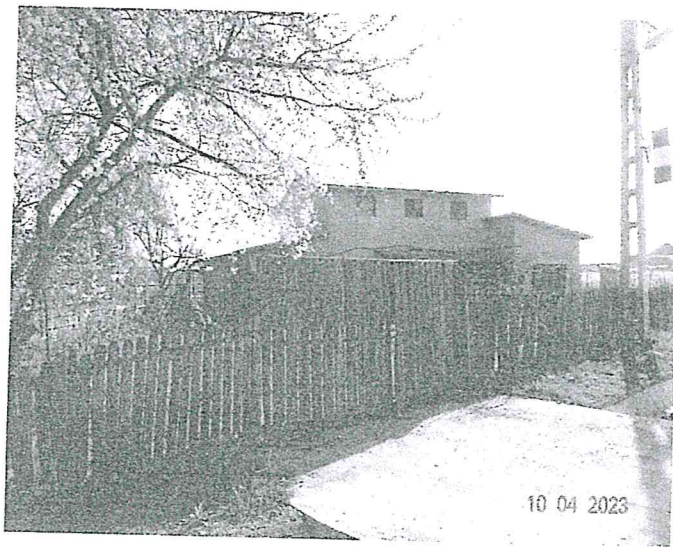
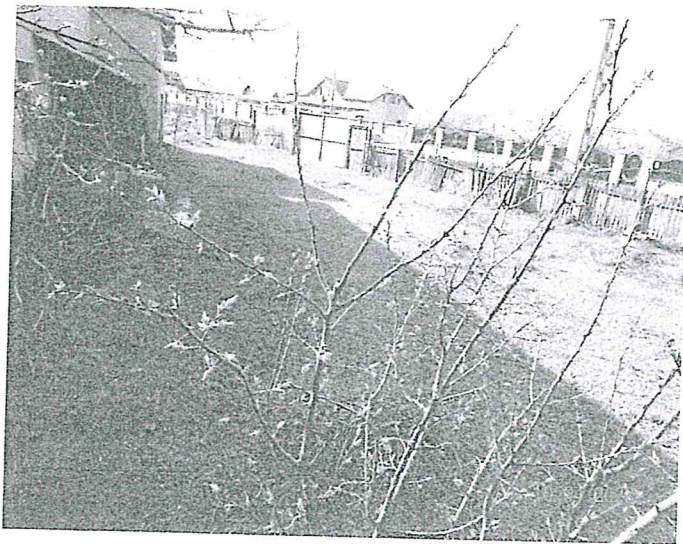
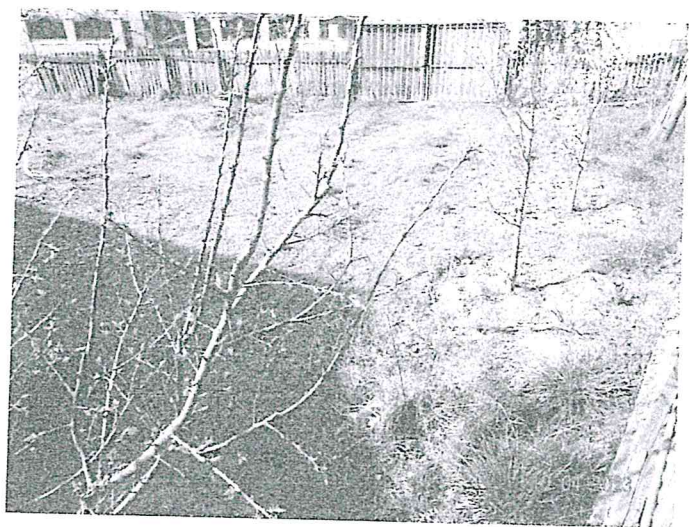
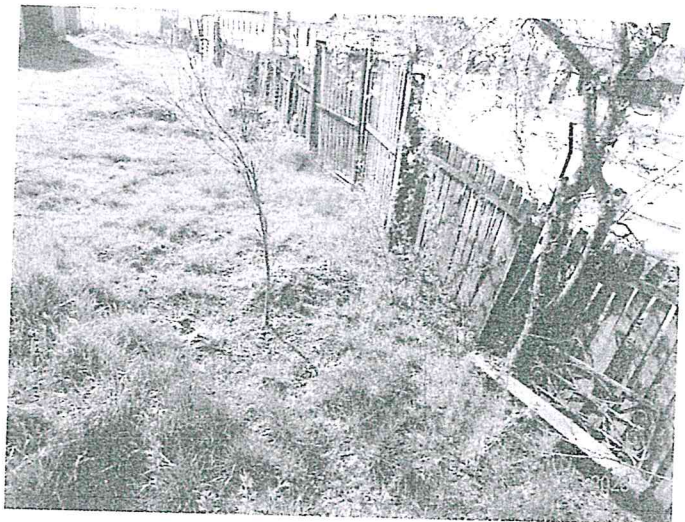
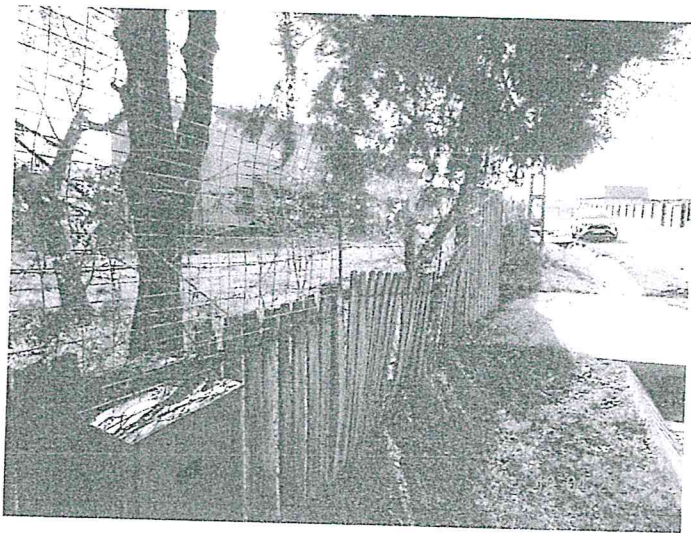
extraordinar în obținerea autorizației de funcționare a oricărui tip de afacere evitând astfel obținerea autorizației de la drumul național...

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

<https://www.nbv.ro/ro/afecti/vind-tereu-impavila-12x6x6>





ACREDITATA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI BUCURESTI
Evaluators autorizat
PETREION
Legitimatie Nr. 15176
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EPM
ANEVAR



DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil(teren) in
suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat
Tabarasti, Cvartal 3,Parcela 242, numar cadastral 34474,proprietate
privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau

Continut:

1. *Informatii generale privind vanzatorul*
2. *Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de vanzare*
3. *Caietul de sarcini*
4. *Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor*
5. *Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac*
6. *Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii*

1.Informatii generale privind vanzatorul

Comuna Galbinasi,cu sediul in sat Galbinasi,str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5,jud.Buzau,telefon:0371/425064,fax:0238/780022,email:primariagalbinasi@yahoo.com,Cod Fiscal 3724440

Organizarea licitatiei se face de catre Comisia de licitatie constituita conform HCL nr ___./___.04.2023

2.Informatii generale privind obiectul si scopul licitatiei

Organizarea licitatiei

2.1. Autoritatea contractanta are obligatia sa publice anuntul de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei,Partea a VI-a,intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala,pe pagina de internet a Comunei Galbinasi si la sediul institutiei.Anuntul se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor incluzand in termen si ziua in care el incepe sa curga si ziua cand se implineste.

2.2. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica,romana sau straina care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a platit toate taxele privind participarea la licitatie,inclusive garantia de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitatie,impreduna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire,in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor,a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- nu este in stare de insolventa,faliment sau lichidare.

Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani,dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul,din culpa proprie.Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani,calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.3 Documentatia de atribuire se ridica contra cost de la sediul Primariei comunei Galbinasi, compartiment finaciar-contabil, impozite si taxe, achizitii publice. Persoanele interesate pot solicita clarificari privind documentatia de atribuire, iar autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde la orice clarificare solicitata intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari. Data limita pana la care se pot solicita clarificari este _____. Pentru comunicarea clarificarilor, persoana interesata va preciza si modalitatea si modalitatea de comunicare a raspunsului.

2.4. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire. Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Galbinasi din str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, in registrul "Oferte", precizandu-se data si ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele si denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

2.5. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia aprobata pentru prima licitatie.

2.6. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute in documentatia de licitatie. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile de participare.

2.7. Deschiderea plicurilor interioare se va face numai semnarea procesului verbal prevazut la pct.2.4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai daca exista **cel putin doua oferte valabile**.

2.8. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta va anula procedura si va organiza o noua licitatie.

2.9. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare pret ofertat.

2.10. Dupa analiza continutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va intocmi un proces verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

2.11. In baza procesului verbal, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante. Raportul se depune la dosarul licitatiei.

2.12. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta, prin intermediul secretarului comisiei, informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

2.13. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

3. Caietul de sarcini

3.1. Principii generale

Licitatia se va desfasura in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, a HCL nr. 73/20.11.2020 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Galbinasi a unor bunuri imobile- terenuri, a HCL nr. 26/31.03.2023 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui imobil (teren) in suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Tabarasti, Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi, judetul Buzau si a HCL nr. ____/_____. prin care a fost aprobata vanzarea prin licitatie publica a unui imobil (teren) in suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Tabarasi, Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi, judetul Buzau.

3.2. Obiectul vanzarii: terenul in suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Tabarasti, Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi, judetul Buzau.

3.3. Scopul vanzarii: terenul se vinde in vederea folosirii conform reglementarilor legale in vigoare, de catre o persoana fizica/persoana juridica, cu domiciliul/sediul in tara sau in strainatate.

3.4. Obligatiile cumparatorului

(1) Orice investitie sau amenajare necesara in vederea realizarii scopului pentru care se vinde bunul, se va face cu respectarea tuturor avizelor si autorizatiilor necesare. Edificarea unei cladiri pe acest teren se va face respectand regulamentul local de urbanism aferent PUG.

(2) Cumparatorul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.

(3) Cumparatorul va lua toate masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine.

(4) Cumparatorul are obligatia de a executa lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.

(5) Cumparatorul va achita pretul integral, pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare in forma autentica, dar nu mai mult de *20 zile calendaristice* de la data adjudecarii imobilului in urma licitatiei publice.

3.5. Elementele de pret

(1) Pretul minim de pornire al licitatiei pentru terenul in suprafata masurata de 259 mp este de 2100 Euro, adica 10.400 lei, la un curs Euro/Lei de 4,9315 lei pentru 1 EURO, stabilit de catre Consiliul Local al comunei Galbinasi prin HCL nr. ____/_____, in baza raportului de evaluare nr. 047/ 14.04.2023, emis de catre evaluator autorizat ANEVAR, ing. Petre Ion, inregistrat la sediul Primariei Comunei Galbinasi sub nr. 3535/ 19.04.2023

(2) Cumparatorul va achita pretul integral ,pana la data incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica,dar nu mai mult de 20 zile calendaristice de la data adjudecarii imobilului in urma licitatiei publice.*Pretul este valabil in lei la cursul de referinta al euro comunicat de Banca Nationala a Romaniei,valabil la data platii.*

3.6.Cuquantumul si natura garantiilor

- (1) Participantii la licitatie vor depune garantia de participare la licitatie in cuquantumul de **10%** din pretul de pornire la licitatie,respectiv **210 Euro**.
- (2) Plata garantiei de participare la licitatie se va face in lei,la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in data platii.Garantia de participare este valabila pentru o singura licitatie si se poate achita prin virament bancar in contul **RO42TREZ1665006XXX000359** deschis la Trezoreria Buzau sau alta forma de plata(online).
- (3) Garantia de participare constituita de ofertantul desemnat necastigator se returneaza,la cerere,de catre autoritatea administratiei publice locale in cel mult 15 zile lucratoare de la data desemnarii ofertantului castigator.
- (4) Cererea de restituire a garantiei va cuprinde in mod expres contul si banca la care urmeaza a fi virata suma respectiv.
- (5) Garantia de participare nu este purtatoare de dobanzi sau indexari
- (6) Pentru ofertantul desemnat castigator,garantia de participare la licitatie nu se va restitui si se va considera cota-parte din pretul de vanzare adjudecat.In situatia in care castigatorul licitatiei nu achita pretul de vanzare in termenul stabilit,acesta va pierde garantia de participare.
- (7) *In situatia in care castigatorul licitatiei renunta la incheierea contractului in perioada cuprinsa intre momentul adjudecarii terenului prin licitatie publica si momentul incheierii acestuia in forma autentica,castigatorului nu i se mai restituie suma consemnata cu titlu de garantie la participare.*
- (8) Prezentul caiet de sarcini si documentatia aferenta acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc sa participe la licitatie,pe suport de hartie,la pretul de **200 lei**.Pretul caietului de sarcini se achita numerar la casieria Primariei Comunei Galbinasi si este nerambursabil.
- (9) Taxa de participare la licitatie este stabilita la **150lei** pentru fiecare participant si este nerambursabila si va fi achitata numerar la casieria Primariei Comunei Galbinasi.

3.7.Organizarea licitatiei

- (1) Pot participa la licitatie persoane fizice sau juridice romane sau straine care au depus la sediul organizatorului licitatiei urmatoarele:*cererea de participare,formularul de oferta,documentele de certificare a identitatii si calitatii ofertantului.*
- (2) Prin inscrierea la licitatie toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera acceptate de catre ofertanti.
- (3) Ofertantii interesati in a participa la licitatie publica deschisa privind vanzarea terenului in suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti, Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau vor depune la Registratura Primariei Comunei Galbinasi pana la data _____ ora _____,urmatoarele acte:

A.Persoana juridica straina

- 1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- scrisoare de intentie, conform Anexei nr.1;
- certificatul de inmatriculare al ofertantului emis de Oficiul Registrului Comertului;
- certificatul constatator, emis de ORC, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;
- copie legalizata dupa statutul si actul constituiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative si traducere legalizata a pasajelor semnificative;
- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa, lichidare sau faliment-original, potrivit formularului din Anexa 2, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;
- imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;
- scrisoare de bonitate financiara, eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondenta, in original si in traducere legalizata;
- bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;
- certificat de atestare fiscala, eliberat ANAF, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie legalizata;
- certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ teritoriale unde isi are sediul/punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor –original sau copie legalizata.
- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselatorie si delapidare, pentru reprezentantul legal al societatii;
- declaratie pe propria raspundere precum ca nu este in litigiu cu Comuna Galbinasi si Consiliul Local al Comunei Galbinasi;
- declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei ca isi asuma realizarea investitiilor consemnate in Caietul de sarcini si ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului inconjurator, respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului-Anexa nr.3;
- cont bancar in care se va restitui garantia de participare la licitatie, in cazul participantilor necastigatori in baza solicitarii.

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de **200 lei**;
- dovada achitarii *Taxei de participare*, in valoare de **150 lei**.

Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a *taxei de participare* se poate achita la casieria Primariei comunei Galbinasi.

- dovada depunerii *garantie de participare*, in lei, la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in data platii, prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Primariei Comunei Galbinasi **RO42TREZ1665006XXX000359** deschis la Trezoreria Buzau;

- la casieria Primariei comunei Galbinasi.

B. Persoana juridica romana

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- scrisoare de intentie, conform Anexei nr.1;

- certificatul de inmatriculare al ofertantului emis de Oficiul Registrului Comertului-copie;
- certificatul constatator,emis de ORC,eliberat,cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor,original sau copie legalizata;
- copie dupa statutul si actul constituiv al persoanei juridice,cu actele aditionale semnificative;
- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa,lichidare sau faliment-original,potrivit formlarului din Anexa 2,insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;
- imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica,insotita de copie a actului sau de identitate;
- bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;
- certificat de atestare fiscala,eliberat ANAF,care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul consolidat,valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie legalizata;
- cazier fiscal eliberat de ANAF,care sa ateste ca persoana juridica nu are inscrise infractiuni de evaziune fiscala,valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie legalizata;
- certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ teritoriale unde is are sediul/punctul de lucru,care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii,valabil la data deschiderii ofertelor –original sau copie legalizata.
- certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte:gestiune frauduloasa,abuz de incredere ,fals,inselatorie si delapidare,pentru reprezentantul legal al societatii;
- declaratie pe propria raspundere precum ca nu este in litigiu cu Comuna Galbinasi si Consiliul Local al Comunei Galbinasi;
- declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei ca isi asuma realizarea investitiilor consemnate in Caietul de sarcini si ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului inconjurator,respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului-Anexa nr.3;
- cont bancar in care se va restitui garantia de participare la licitatie,in cazul participantilor necastigatori in baza solicitarii.

Nota:Toate documentele se vor semna pentru conformitate,olograf de catre ofertant.

2) Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*,in valoare de **200 lei**;
- dovada achitarii *Taxei de participare*,in valoare de **150lei**.

Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a *taxei de participare* se poate achita la casieria Primariei comunei Galbinasi.

- dovada depunerii *garantie de participare*,in lei,la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in data platii,prin una din urmatoarele forme:
 - prin virament,in contul Primariei Comunei Galbinasi **RO42TREZ1665006XXX000359** deschis la Trezoreria Buzau;
 - la casieria Primariei comunei Galbinasi.

C.Persoana fizica

1) documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- scrisoare de intentie,conform Anexei nr.1;
- act de identitate-copie;

- cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte: gestiune frauduloasa, abuz de incredere, fals, inselaciune si delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original si copie;
- imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;
- certificat de atestare fiscala, eliberat de ANAF, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii la bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie;
- certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ teritoriale unde isi are domiciliul, care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie;
- declaratie pe propria raspundere precum ca nu este in litigiu cu Comuna Galbinasi si Consiliul Local al Comunei Galbinasi;
- declaratie pe propria raspundere a persoanei fizice ca isi asuma realizarea investitiilor consemnate in Caietul de sarcini si ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului inconjurator, respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului-Anexa nr.3;
- cont bancar in care se va restitui garantia de participare la licitatie, in cazul participantilor necastigatori in baza solicitarii.

Nota: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf de catre ofertant.

2) Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii *Documentatiei de atribuire*, in valoare de **200 lei**;
- dovada achitarii *Taxei de participare*, in valoare de **150 lei**.

Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a *taxei de participare* se poate achita la casieria Primariei comunei Galbinasi.

- dovada depunerii *garantie de participare*, in lei, la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in data platii, prin una din urmatoarele forme:

- prin virament, in contul Primariei Comunei Galbinasi **RO42TREZ1665006XXX000359** deschis la Trezoreria Buzau;
- la casieria Primariei comunei Galbinasi.

3.8. Prezentarea ofertelor si desfasurarea licitatiei

(1) Deschiderea licitatiei are loc in data de _____, ora ____, la sediul Primariei Comunei Galbinasi din str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, comuna Galbinasi, judetul Buzau.

(2) In ziua stabilita pentru licitatie, comisia se va intruni avand asupra ei documentatia intocmita pentru terenul supus licitatiei si la ora stabilita va declara licitatia deschisa.

(3) Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie **au fost depuse cel putin doua oferte.**

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al vanzarii.

(5) Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul "Oferte", plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin hotararea consiliului local. In procesul verbal se va consemna in partea introductiva a acestuia, faptul ca plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, in sensul ca sigiliul aplicat pe partea lipita a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau alta modalitate de deschidere a acestuia.

(6) Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

- (7) Presedintele comisiei da citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de vanzare,conditiilor vanzarii,listei participantilor,prezinta modul de desfasurare a licitatiei si constata indeplinirea/neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare.
- (8) Dupa deschiderea plicurilor exterioare,comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute in "*Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor*".
- (9) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire,autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si,dupa caz,completari ale documentelor prezentate de ofertant pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
- (10) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (11) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
- (12) Autoritatea contractanta nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine apartia unui avantaj in favoarea unui ofertant.
- (13) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare,pe baza criteriilor de valabilitate,secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile,ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
- (14) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti,numai daca exista cel putin doua oferte valabile.Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al vanzarii.
- (15) In cazul in care nu exista cel putin doua oferte valabile comisia de evaluare va intocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare,urmand a se repeat procedura de licitatie publica.
- (16) Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.
- (17) Pe baza evaluarii ofertelor,secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.
- (18) Pretul minim pe care trebuie sa-l ofere participantii admisi in procedura de licitatie este de ___ Euro (echivalent _____ lei fara TVA),pret stabilit prin Hotararea Consiliului Local Galbinasi nr. ___/_____.Suma adjudecata va fi achitata in lei la cursul BNR din ziua platii.
- (19) Depunerea cererii de participare la licitatie si a documentelor solicitate are ca efect acceptarea neconditionata a pretului de pornire la licitatie.
- (20) Refuzul de a semna procesul verbal de licitatie de catre unul dintre ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia.In cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnarii,precum si orice alta observatie.
- (21) In urma desfasurarii se intocmeste procesul verbal de adjudecare.
- (22) In baza procesului verbal,comisia de evaluare intocmeste,in termen de o zi lucratoare,un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

(23) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare.

(24) Autoritatea contractanta va transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(25) Autoritatea contractanta va informa ofertantii despre deciziile rederitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(26) In cadrul comunicarii autoritatea contractanta va informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

(27) In cadrul comunicarii, autoritatea contractanta va informa ofertantii respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare motivelor care au stat la baza deciziei respective.

(28) *Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.*

3.9. Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele

(1) Ofertele se redacteaza in limba romana. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire. Ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute in documentatia de atribuire sunt descalificate. Fiecare participant poate depune o singura oferta.

(2) Ofertantii transmit ofertele lor pana la data de _____, ora _____, in doua plicuri sigilate (unul exterior si unul interior) conform documentatiei de atribuire, care se inregistreaza, in registrul "Oferte", precizandu-se data si ora.

(3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata durata de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta, respectiv perioada cuprinsa intre data si ora inregistrarii acesteia la sediul Primariei comunei Galbinasi si momentul semnarii contractului de vanzare cumparare.

(4) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

(5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(6) Ofertele depuse la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere vor fi returnate ofertantilor fara a fi deschise.

4. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

(1) Ofertele se redacteaza in limba romana.

(2) Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia si va contine:

-pentru persoanele juridice:

- scrisoare de intentie, conform Anexei nr.1;
- certificatul de inmatriculare al ofertantului emis de Oficiul Registrului Comertului;
- certificatul constatator, emis de ORC, eliberat, cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;
- copie legalizata dupa statutul si actul constituiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative si traducere legalizata a pasajelor semnificative;

- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in insolventa,lichidare sau faliment-original,potrivit formularului din Anexa 2,insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;
 - imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica,insotita de copie a actului sau de identitate;
 - scrisoare de bonitate financiara,eliberata de o banca straina cu care o banca romana are relatii de corespondenta,in original si in traducere legalizata;
 - bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;
 - certificat de atestare fiscala,eliberat ANAF,care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii fata de bugetul consolidat,valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie legalizata;
 - certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ teritoriale unde is are sediul/punctul de lucru,care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii,valabil la data deschiderii ofertelor –original sau copie legalizata.
 - certificat de cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte:gestiune frauduloasa,abuz de incredere ,fals,inselatorie si delapidare,pentru reprezentantul legal al societatii;
 - declaratie pe propria raspundere precum ca nu este in litigiu cu Comuna Galbinasi si Consiliul Local al Comunei Galbinasi;
 - declaratie pe propria raspundere a administratorului firmei ca isi asuma realizarea investitiilor consemnate in Caietul de sarcini si ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului inconjurator,respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului-Anexa nr.3;
 - cont bancar in care se va restitui garantia de participare la licitatie,in cazul participantilor necastigatori in baza solicitarii.
 - cazier fiscal eliberat de ANAF ,care sa ateste ca persoana juridica nu are inscise infractiuni de evaziune fiscala,valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie legalizata;
 - acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini,a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie;
 - dovada cumpararii documentatiei de licitatie in valoare de 200 lei;
 - dovada achitarii garantiei de participare in valoare de 210 Euro,transformat in lei la cursul BNR din ziua platii;
 - dovada achitarii taxei de participare in valoare de 150 lei;
 - imputernicire pentru licitatie-daca este cazul.
- pentru persoanele fizice:*
- scrisoare de intentie,conform Anexei nr.1;
 - act de identitate-copie;
 - cazier judiciar care sa ateste lipsa sanctiunilor penale pentru savarsirea urmatoarelor fapte:gestiune frauduloasa,abuz de incredere,fals,inselaciune si delapidare,eliberat cu cel mult 30 zile inainte de data deschiderii ofertelor,original si copie;
 - imputernicire notariala in original/copie legalizata,acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica,insotita de copie a actului sau de identitate;
 - certificat de atestare fiscala,eliberat de ANAF,care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii la bugetul general consolidate,valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie;

- certificat/adeverinta privind plata taxelor si impozitelor locale care le datoreaza unitatii administrativ teritoriale unde isi are domiciliul, care sa ateste ca persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original sau copie;
- declaratie pe propria raspundere precum ca nu este in litigiu cu Comuna Galbinasi si Consiliul Local al Comunei Galbinasi;
- declaratie pe propria raspundere a persoanei fizice ca isi asuma realizarea investitiilor consemnate in Caietul de sarcini si ca isi asuma obligatiile cu privire la protejarea mediului inconjurator, respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului-Anexa nr.3;
- cont bancar in care se va restitui garantia de participare la licitatie, in cazul participantilor necastigatori in baza solicitarii;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie;
- dovada cumpararii documentatiei de licitatie in valoare de 200 lei;
- dovada achitarii garantiei de participare in valoare de 210 Euro, transformat in lei la cursul BNR din ziua platii;
- dovada achitarii taxei de participare in valoare de 150 lei.

(4) Pe **plicul interior**, care contine oferta propriu zisa se inscriu: "**Oferta financiara original**", (Anexa nr.4), numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz si va contine urmatoarele documente:

a. Formularul de oferta semnat de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

(5) Plicul exterior continand plicul interior se va sigila si se va depune la sediul autoritatii contractante in termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

(6) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.

(7) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixate pentru deschidere lor.

5. Informatii privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei castigatoare

(1) Criteriul de atribuire al contractului este cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare pret ofertat.

(2) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte valabile, tinand seama de criteriile de atribuire si anume:

- cel mai mare nivel al ofertei;
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
- protectia mediului inconjurator;
- conditiile impuse de natura bunului vandut/cumparat.

Ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportional cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale si eficiente economice a bunului vandut. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%.

- cel mai mare nivel al ofertei (oferta financiara)-40%;
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor (declaratii pe propria raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului dispune de resursele necesare declarate pentru cumpararea terenului in termenul prevazut, raportat la pretul minim solicitat pentru vanzare)-35%;

- protectia mediului inconjurator (declaratie proprie/contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiate in aria de delegare respectiva ,pentru persoane juridice-15%
 - conditiile specific impuse de natura bunului vandut/cumparat (declaratie pe propria raspundere a persoanei juridice- administrator/persoanei fizice,din care sa rezulte ca,in ultimii 5 ani nu a fost condamnat,printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatoresti,pentru coruptie,pentru fraudă si/sau pentru spalare de bani)-10%
- (3) In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc,departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

6.Anularea licitatiei

(1) Autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.Procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art.311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective,fara ca acestea sa conduca,la randul lor,la incalcarea principiilor prevazute la art.311 din Codul administrativ;

(2) Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica,in scris,tuturor participantilor la procedura de licitatie,in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii.atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor,cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

(3) Poate fi exclus din procedura de licitatie,atat in timpul licitatiei,cat si ulterior,pana la semnarea contractului,ofertantul despre care se dovedeste ca a furnizat informatii false in documentele de calificare.

(4) Comuna Galbinasi are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

- nu au fost depuse minim doua oferte valabile;

- au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare,respectiv care:

- au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate si prezentate in concordanta cu cerintele din documentatia de atribuire;
- contin propuneri referitoare la clauzele contractuale,propuneri care sunt in mod evident dezavantajoase pentru vanzator;
- circumstante exceptionale care afecteaza procedura de vanzare prin licitatie sau datorita carora este imposibila incheierea contractului.In aceasta situatie singura obligatie a organizatorului licitatiei este aceea de a restitui garantia de participare la licitatie;
- ofertantul declarant castigator isi revoca oferta;
- oferantul declarant castigator refuza incheierea contractului de vanzare-cumparare;
- contestatia unui ofertant a fost admisa.

(5) Anularea va avea loc ca urmare a hotararii comune a membrilor comisiei de evaluare sau a comisiei de solutionare a contestatiilor,aprobata de catre Primar si se va comunica in scris tuturor participantilor,aratand motivele care au stat la baza acestei anulari.

7.Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

In termen de 2 zile de la primirea comunicarii deciziei referitoare la excluderea ofertei,respectiv in termen de 5 zile lucratoare de la primirea comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului,ofertantii pot face contestatii in scris impotriva modului in care au fost respectate

dispozitiile legale care reglementeaza procedura de vanzare a bunurilor proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale prin licitatie publica. Contestatiile se vor depune la sediul UAT Comuna Galbinasi, cu sediul administrativ in strada Profesor Tudor Gheorghe, nr5, Comuna Galbinasi, judetul Buzau.

Comisia de solutinare a contestatiilor numita prin HCL nr...../..... va analiza si solutiona contestatiile inregistrate in termen de 5 zile lucratoare de la data inregistrarii acestora.

Solutiunea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea contractului de vanzare-cumparare se realizeaza potrivit prevederilor contenciosului-administrativ. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului Buzau.

8. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de vanzare-cumparare trebuie sa cuprinda urmatoarele clauze obligatorii:

- Partile contractante;
- Obiectul contractului de vanzare-cumparare;
- Modalitatile de plata a pretului de vanzare rezultat in urma licitatiei, precum si a cheltuielilor ocazionate de incheierea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica;
- Data de la care opereaza transmiterea dreptului de proprietate.

Clauze referitoare la incheierea contractului de vanzare cumparare

- (1) Cumparatorul va achita pretul integral, pana la data incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, dar nu mai mult de 20 zile calendaristice de la data adjudecarii imobilului in urma licitatiei si organizarea unei noi licitatii si a pierderii garantiei de participare fara a ridica pretentii ulterioare asupra acesteia.
- (2) Plata se va face in lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data platii, prin virament bancar in contul RO81TREZ16621390207XXXXX deschis la Trezoreria Buzau.
- (3) *Contractul de vanzare-cumparare se incheie in cel mult 20 de zile de la data incasarii pretului, dar nu mai devreme de implinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertanti cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului si se semneaza, din partea vanzatorului, de primar.*
- (4) Transmiterea dreptului de proprietate opereaza de la data incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica.
- (5) Predare-primirea bunului imobil teren se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data incasarii pretului.
- (6) In cazul neprezentarii castigatorului in termenul stabilit pentru incheierea contractului, licitatia se considera anulata si se va reorganiza, conform documentatiei prezente. In acest caz garantia de participare se retine. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o noua licitatie pentru imobilul in cauza.
- (7) Cumparatorul, este obligat sa suporte cheltuielile ocazionate de incheierea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, care se adauga la pretul adjudecat in urma licitatiei publice.

**Intocmit,
Consilier juridic
Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia**



FISA DE DATE

**privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil(teren) in
suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat
Tabarasti, Cvartal 3, Parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata
a comunei Galbinasi,judetul Buzau**

FISA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMATII GENERALE

I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: Comuna Gălbinași, CF 3724440	Cod postal: 127240
Adresa: str.Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, com. Gălbinași, județul Buzău	Telefon: 0371-425.064
Persoana de contact:CIOBANU DINU IOANA-CLAUDIA	Fax:0238-780.022
E-mail:primariagalbinasi@yahoo.com	Adresa/ele de internet (daca este cazul):
Adresa Autoritatii contractante: str.Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, com. Gălbinași, județul Buzău	

Ib Principala activitate sau activități ale Autorității contractante

<input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local <input type="checkbox"/> agentii nationale <input type="checkbox"/> autoritati locale <input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publica <input type="checkbox"/> institutie europeana/organizatie internationala <input type="checkbox"/> altele	<input type="checkbox"/> <i>servicii publice centrale</i> <input type="checkbox"/> <i>aparare</i> <input type="checkbox"/> <i>ordine publica/siguranta nationala</i> <input type="checkbox"/> <i>mediu</i> <input type="checkbox"/> <i>economico -financiare</i> <input type="checkbox"/> <i>sanatate</i> <input type="checkbox"/> <i>constructii si amneajarea teritoriului</i> <input type="checkbox"/> <i>protectie sociala</i> <input type="checkbox"/> <i>cultura, religie si activitati recreative</i> <input type="checkbox"/> <i>educatie</i> <input type="checkbox"/> <i>altele-administratie teritoriala locala</i>
Alte informații si/sau clarificari pot fi obținute:	
	<input type="checkbox"/> la adresa mai sus menționată <input type="checkbox"/> altele: (specificați / adresa/fax/interval orar)
Data limită de primire a solicitărilor de clarificări - cu 3 zile calendaristice înainte de data limită de depunere a documentelor și înscriere la licitație Ora limită: 9,00 Adresa: Compartiment juridic, resurse umane și relații cu publicul str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5 Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări: cu o zi înainte de data limită de depunere a documentelor și înscriere la licitație Ora limită: 15.00	

II:OBIECTUL CONTRACTULUI

Vanzarea unui teren in suprafata masurata de 259 mp ,situat in intravilanul comunei Galbinasi,satTabarasti, ,Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,jud Buzau,aflata in administrarea Consiliului Local Galbinasi

III. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE

II.1 Informatii generale privind procedura

<p>III.1.1) Denumirea bunului proprietate privată a comunei Galbinași care se va vinde; Teren in suprafata masurata de 259 mp ,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti, Cvartal 3,parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,jud Buzau,categorie de folosinta curti constructii, comuna Galbinasi,judetul Buzau.</p>
<p>III.1.2). Pret de pornire a Licitatiei Conform caietului de sarcini: 2100 EURO, adică 10.400 lei fara TVA</p>
<p>III.1.3). Taxe: Ofertantul va achita urmatoarele taxe: Taxa de participare la licitatie – 150 lei Garantia de participare la licitatie - 10% din valoarea imobilului supus licitatiei, adică 210 EURO</p>
<p>III.1.4) Natura si cuantumul garantiei de participare: Pentru a participa la licitatie privind vanzarea terenului in suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul satului Tabarasti, Cvartal 3,Parcela 242, comuna Galbinasi,judetul Buzau,numar cadastral 34474,aparinand domeniului privat al comunei Galbinasi,judetul Buzau persoanele fizice si juridice vor achita garantia de participare la licitatie,in lei,la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in ziua platii. Garantia de participare la licitatie se restituie ofertantilor necastigatori,fara niciun fel de retineri.Pentru cel care si-a adjudecat imobilul,garantia de participare la licitatie nu se va restitui si se va considera cota-parte din pretul de vanzare adjudecat. Garantia de participare se pierde in urmatoarele situatii:</p> <ul style="list-style-type: none">a) In cazul retragerii ofertei de catre ofertant,inainte de ora stabilita pentru licitatie;b) In cazul ofertantului castigator care nu se prezinta in termenul stabilit la semnarea contractului de vanzare-cumparare;c) In cazul respingerii ofertei aflate sub pretul minim de pornire;d) In cazul excluderii de la licitatie pe motive de fraudă.

III.2. Procedura

Licitatie publica deschisa, conform modului de desfășurare descris în *Documentatia de*

atribuire.

III.3. Cadrul legislativ de referință:

- In temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit.c) si d), art. 155, alin. (1), art.311, art.334-346 si art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

- H.C.L. nr. _____ / _____ privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren in suprafata masurata de 259 mp ,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti , Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474,proprietate privata a comunei Galbinasi,jud Buzau

III.4.Instructiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Data organizării licitației privind vânzarea terenului in suprafata masurata de 259 mp ,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti ,Cvartal 3, parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,jud Buzau se va face prin anunț cu cel puțin 20 de zile calendaristice, incluzând în termen si ziua în care el începeșă curgă si ziua când se împlineste, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației înMonitorul Oficial Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul instituției și la sediul organizatorului.

Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a).În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, presedintele comisiei dă citire publicatiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participantilor, prezintă modul de desfasurare a licitatii si constată îndeplinirea/neindeplinirea condițiilor legale de desfasurare.

b).Se deschid plicurile exterioare in sedință publică.

c). Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, se anulează procedura de licitație si se organizează una nouă.

d).După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei

e). Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la lit.d). de către toti membrii comisiei de evaluare si de către ofertanti.

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

g). În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toti membrii comisiei de evaluare.

h). În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit.g), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care il transmite Primarului Comunei Gălbinași.

i). In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primarul, prin intermediul secretarului comisiei, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

j). Raportul prevăzut la lit.h). se depune la dosarul licitației.

- k). Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire,
- m). Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeste procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei
- n). Pretul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr. _____ / _____ și este de ___ EURO, adică ___ lei fără TVA
- o). Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a pretului de pornire la licitație.
- p). Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.
- q). În urma desfășurării licitației se întocmeste procesul verbal de adjudecare
- r). Comuna Gălbinași are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:
- nu au fost depuse minim două oferte valabile;
 - au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
 - circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
 - ofertantul declarant castigator își revocă oferta;
 - ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare
 - contestația unui ofertant este admisă

III.5. Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se va obține de la Primăria Comunei Gălbinași, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, compartiment juridic, resurse umane și relații cu publicul.

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratură) Primăria Comunei Gălbinași, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii următoarele documente care vor fi introduse în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior

● 1. Pe plicul **exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va conține:

.A. Persoană juridică străină

1). documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- scrisoare de intenție, conform Anexei nr.1;
- certificatul de înmatriculare al ofertantului emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- copie legalizată după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative, și traducere legalizată a pasajelor semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, lichidare sau faliment - original, potrivit formularului din *Anexa*

nr.2, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal persoanei juridice și a actului său de identitate;

- împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate ;
- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;
- bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- cazier fiscal eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul/punctul de lucru, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor original sau copie legalizată.
- certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății;
- declarație pe propria răspundere precum că nu este în litigiu cu Comuna Gălbinași și Consiliul Local al Comunei Gălbinași;
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei că își asumă realizarea investițiilor consemnate în Caietul de sarcini și că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, respectarea normelor igienico sanitare potrivit formularului - *Anexa nr. 3*.
- cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul participanților necâștigătorii în baza solicitării.

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2). Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării *Documentației de atribuire*, în valoare de 200 lei;
- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de 150 lei;
- Contravaloarea *Documentației de atribuire și a taxei de participare la licitație* se poate achita la casieria Primăriei comunei Gălbinași.

* dovada depunerii *garanției de participare*, în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății, prin una din următoarele forme:

-prin virament, în contul Primăriei Comunei Gălbinași RO42TREZ16650067XXX000359 deschis la Trezoreria Buzău.

- la casieria Primăriei comunei Gălbinași

Plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr.4

B. Persoană juridică română

1).documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- scrisoare de intenție, conform Anexei nr.1;

- certificatul de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative ;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, lichidare sau faliment - original, potrivit formularului din Anexa nr.2, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- cazier fiscal eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor original sau copie legalizată;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul/punctul de lucru, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată.
- certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății;
- declarație pe propria răspundere precum că nu este în litigiu cu Comuna Gălbinași și Consiliul Local al Comunei Gălbinași;
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei că își asumă realizarea investițiilor consemnate în Caietul de sarcini și că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului - *Anexa nr.3.*
- cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul participanților necâștigătorii în baza solicitării

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.)

2) Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării *Documentației de atribuire*, în valoare de **200 lei**;

- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **150 lei**;

Contravaloarea *Documentației de atribuire* și a taxei de participare la licitație se poate achita la casieria Primăriei comunei Gălbinași.

• dovada depunerii garanției de participare, în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății, prin una din următoarele forme:

- prin virament, în contul Primăriei Comunei Gălbinași RO42TREZ16650067XXX000359 deschis la Trezoreria Buzău.

- la casieria Primăriei comunei Gălbinași

Plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr.4

2. Pe plicul interior, care conține oferta propriu zisă se înscriu: „ Oferta financiară original,, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia.

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	Este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la sediul Primăriei Comunei Gălbinași și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare
V.3) Garantie de participare	<p>- Quantumul garanției de participare - o suma fixa egala cu 10% din valoarea estimată a contractului ce urmează a fi atribuit</p> <p>- Perioada de valabilitate a garanției pentru participare este egală cu perioada de valabilitate a ofertei</p> <p>Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia</p> <p>Garanția de participare constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează, la cerere, de către autoritatea administratiei publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de desemnării ofertantului câștigător. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul si banca la care urmează a fi virată suma respectivă.</p> <p>Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.</p> <p>Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui si se va considera cotă - parte din pretul de vânzare adjudecat. In situatia în care câștigătorul licitației nu achită pretul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.</p> <p>In situatia în care câștigătorul licitației renunță la încheierea contractului în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică si momentul încheierii acestuia în formă autentică, câștigătorului nu i se mai restituie suma consemnată cu titlu de garanție la participare.</p>

<p>V.4)Clarificari</p>	<p>1. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.</p> <p>2.Primăria Comunei Gălbinași va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.</p> <p>3. Primăria comunei Gălbinași are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire măsură pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.</p> <p>4.Fără a aduce atingere prevederilor pct.2, Primăria comunei Gălbinași va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.</p> <p>5.- În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă întimp util, punând astfel Primăria comunei Gălbinași în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.4, acesta va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor</p>
<p>V.5)Modul de prezentare a ofertei</p>	<p>a). Adresa la care se depune oferta: Registratura Primăriei Comunei Gălbinași, str.Prof.Tudor Gheorghe, nr.5, com. Gălbinași, jud. Buzău</p> <p>b). data limită pentru depunerea ofertei: __ ora __</p> <p>c).numărul de exemplare în copie: _____</p> <p>d). numărul de exemplare în original: _____</p> <p>d). mod de prezentare</p> <p>Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, <i>documentele de calificare</i>, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel:</p> <p>plicul exterior: - va conține documentele de calificare și se va inscripționa,, Documente de calificare,, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia menționându-se clar</p> <p>A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE</p> <p>plicul interior: - va conține documentele privind oferta financiară, în original.</p> <p>- se va inscripționa,, Oferta financiară original,, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia.</p>

<p>V.6) Posibilitatea retragerii ofertei</p>	<p>Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la ora stabilită de începere a licitației și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după data limită stabilită, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și pierderea garanției de participare. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată la cap.V, pct.5, lit.a, sau după data și ora limită stabilite la cap.V, pct.5, lit.b</p>
<p>V.7)Deschiderea ofertelor</p>	<p>Data, ora și locul deschiderii ofertelor: ora _____ Sediul Primăriei comunei Gălbinași, str.Prof.Tudor Gheorghe,nr.5, comuna Gălbinași, jud. Buzău, compartiment financiarcontabil, impozite si taxe, achizitii publice Condiții pentru participanții la ședința de deschidere: -reprezentanții firmelor ofertante, vor participa la ședința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului</p>

VI. CRITERII DE ATRIBUIRE

(1) Criterii:

- a). Cel mai mare nivel al ofertei
- b). Capacitatea economico-financiară a ofertantilor
- c). Protectia mediului înconjurător
- d). Condițiile specific impuse de natura bunului vândut/cumpărat

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a). Cel mai mare nivel al ofertei (oferta financiară) - 40 %
- b). Capacitatea economico-financiară a ofertanților - 35 %
- c). Protectia mediului înconjurător - 15%
- d). Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat - 10%

VII. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. VI, alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

VIII. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Intocmit,

Consilier juridic,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



Datele de identificare ale persoanei juridice/persoanei fizice

.....
.....
.....

(denumirea/numele)

Inregistrat la sediul autoritatii contractante

Nr...../.....

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Catre Primaria Comunei Galbinasi

Ca urmare a anuntului dvs. afisat la sediul Primariei Galbinasi si publicat in Monitorul Oficial al Romaniei,partea a VI nr.....din data deprivind organizarea licitatiei publice deschise in vederea vanzarii unui imobil teren in suprafata dem.p.,nr. cadastralaflat in domeniul privat al comunei Galbinasi,organizata de catre UAT COMUNA GALBINASI-CONSILIUL LOCAL GALBINASI,solicitem inscrierea la licitatie ,drept pentru care va transmitem alaturat urmatoarele: 1.Plicul exterior,care contine documentele solicitate de institutia d-voastra,respectiv

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

precum si in plic sigilat,in interiorul plicului exterior,oferta financiara.

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii

.....

Declar ca sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal de catre organizatorul licitatiei in toate etapele procedurii.

Cu stima ,

Ofertant

.....

Nota:Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior in functie de anumite cerinte specifice

DECLARATIE

Subsemnatul(a) _____,

(se insereaza numele persoanei juridice), in calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru vanzarea _____

_____, din data de _____,

organizata de primaria comunei Galbinasi.

Declar pe propria raspundere ca:

a).nu sunt in stare de dizolvare,lichidare,insolventa sau faliment,afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.De asemenea,nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare,reglementata prin lege;

b).nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);

c).mi-am indeplinit obligatiile de plata a impozitelor,taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele component ale bugetului general consolidate,in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;

d).nu am fost condamnat,in ultimii trei ani,prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti,pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala;

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibili de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Reprezentat legal,

(semnatura autorizata si stampila)

Operator economic/persoana fizica

Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului

Subsemnatul _____

reprezentant imputernicit al _____

(denumire si sediul ofertantului) declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in acte publice, ca ma angajez sa pretez activitati in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

Data completarii _____

Operator economic/persoana fizica

OFERTANTUL

(DENUMIREA/NUMELE)

FORMULAR DE OFERTA

Catre.....

(denumirea autoritatii organizatorice si adresa completa)

Domnilor,

1.Examinand **Documentatia de atribuire** privind vanzarea _____
_____ prin licitatie publica

organizata la data de _____,ora _____,subsemnatul,representant al
oferantului _____,ma ofer ca,

in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de mai sus mentionata,sa
cumparam,terenul situat in intravilanul satului Tabarasti,comuna Galbinasi, Cvartal 3, parcela
242, numar cadastral 34474 in suma de _____EURO echivalent

_____ lei (suma in litere si in cifre).

2.Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____
_____ zile(durata in litere si in cifre),respectiv pana la

data de _____(ziua/luna/anul) si ea va ramane obligatorie pentru
noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3.Pana la incheierea si semnarea contractului de vanzare-cumparare aceasta oferta,impreuna
cu comunicarea transmisa de dumneavoastra,prin care oferta noastra este stabilita
castigatoare,vor constitui un contract angajant intre noi.

4.Precizam ca:

Depunem oferta alternativa,ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta
separata,marcata in mod clar „alternativa”

Nu depunem oferta alternativa

(se bifeaza optiunea corespunzatoare)

Data _____/_____/_____

SEMNATURA

DECLARATIA DE PARTICIPARE

PENTRU LICITATIA PUBLICA ORGANIZATA IN VEDEREA VANZARII UNUI TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GALBINASI

Catre:Primaria Comunei Galbinasi

Prin prezenta,Participant _____,cu domiciliul in _____
_____CUI/CNP _____Nr.

Registrul Comertului ____/____/_____

Telefon/Fax _____/_____

ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica pentru vanzarea terenului in
suprafata de _____m.p,situat in _____

_____,din domeniul privat
al comunei Galbinasi din data de _____

Am luat cunostinta de conditiile de participare la licitatie.

La locul,data si ora indicate de dumneavoastra pentru sedinta de licitatie,din partea noastra
va participa o persoana autorizata care sa ne reprezinte sis a semneze actele incheiate cu
aceasta ocazie.

De asemenea ,declaram ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si
inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita,in scopul verificarii si confirmarii
declaratiiilor si documentelor care insotesc oferta,orice informatii suplimentare in scopul
verificarii datelor din prezenta declaratie.

PARTICIPANT



R O M Ȃ N I A
COMUNA GĂLBINAȘI
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMAR

Nr.3504/19.04.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(6), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, *consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.*

Conform art.354 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată. Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată.

Comuna Gălbinași deține în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de locuințe cu funcțiuni complementare conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției, conform art.13, alin.(1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile (terenuri) constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei .

Având în vedere că există solicitări pentru cumpărarea acestui teren, s-a analizat regimul juridic al acestuia și s-a constatat că terenul în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, aparține domeniului privat al comunei Gălbinași, conform Hotărârii Consiliului local Gălbinași nr.43/26.06.2019.

Terenul în cauză nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr.10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Oportunitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil (teren) a fost stabilită prin H.C.L. nr. 26/31.03.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău .

Prin vânzarea terenului, Comuna Gălbinași va încasa integral pretul de vânzare stabilit în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art.334-346 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Pretul minim de pornire al licitației pentru bunul imobil este valoarea cea mai mare dintre pretul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion și valoarea de inventar a imobilului, conform art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Oportunitatea și eficiența vânzării rezidă și din faptul că pretul de vânzare în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat este de 10.400 lei, echivalent **2.100 euro**, valoare fără TVA, pret mai mare decât valoarea de inventar care este de 3.172 lei.

Fată de cele prezentate și raportat la necesitățile actuale în scopul atragerii de noi surse la bugetul local în baza prevederilor art.136, alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, *inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău.*

Având în vedere dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Comunei Gălbinași, spre dezbateră și aprobare *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău*, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, respectiv art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu alin.(6), lit.b) din actul normativ anterior menționat.

PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU





Compartiment juridic, resurse umane si relatii cu publicul
Compartiment financiar-contabil, impozite si taxe locale, achizitii publice
Nr. 3505/19.04.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 259 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Tăbăraști, ,Cvartal 3,Parcela 242,numar cadastral 34474,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau

Avand in vedere,

- cererea doamnei Gidwani Medi-Madalina, inregistrata la Primaria comunei Galbinasi sub nr. 1897/02.03.2023 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata masurata de 259 mp,teren inscris in Cartea Funciara a Comunei Galbinasi nr.34474,cu numarul cadastral 34474;

- prevederile HCL nr.43 /26.06.2019 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Comunei Galbinasi a terenului in suprafata de 263 m.p. situat in intravilanul satului Tabarasti,CV3,parcela 242, comuna Galbinasi,judetul Buzau

- Hotararea Consilului Local Galbinasi nr. 26 /31.03.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 259 m.p. situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti, cvartal 3, parcela 242, nr.cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

Comuna Galbinasi detine in proprietate un imobil-teren cu categoria de folosinta curti constructii, avand suprafata masurata de 259 mp,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti,Cvartal 3, Parcela 242, inscris in CF 34474 Galbinasi,numar cadastral 34474, care este in prezent liber de sarcini.

Pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Comunei Galbinasi,terenul-situat in comuna Galbinasi, sat Tabarasti, Cvartal 3,Parcela 242, inscris in CF 34474 Galbinasi,numar cadastral 34474 poate fi vandut prin licitatie publica,in conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,art.363:

*“Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat
(I) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

Proiectul de hotarare are ca scop vanzarea prin licitatie publica a unui imobil in suprafata masurata de 259 mp (din acte 263mp), situat in comuna Galbinasi,sat.Tabarasti, Cvartal 3, Parcela 242 avand numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

Din extrasul de carte funciara nr. 34474 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau reiese faptul ca imobilul este intabulat cu drept de proprietate , mod dobandire prin lege in favoarea Comuna Galbinasi, domeniul privat.

Evaluarea de piata a fost stabilita de catre un Evaluator autorizat, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania prin Raportul de evaluare nr. 047 / 14.04.2023 inregistrat la Primaria Comunei Galbinasi sub nr.3535 / 19.04.2023 , avand la baza standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.

In urma aplicarii metodei de evaluare , concluzia evaluatorului este ca valoarea de piata estimata a terenului intravilan, categoria de folosinta curti constructii situat in jud. Buzau, comuna Galbinasi, sat Tabarasti,,Cvartal 3, Parcela 342 in suprafata masurata de 259 mp este de 10.400 lei, respectiv 2100 euro, fara tva, la cursul valutar de 4,9315 lei/euro, valabil pentru data de referinta a evaluarii, valoare mai mare decat cea inregistrata in cadrul Inventarului activelor fixe. Imobilul-teren este inregistrat la numarul de inventar 18205 avand valoare de 3172 lei.

Față de cele prezentate mai sus, compartimentul juridic, resurse umane si relatii cu publicul si compartimentul financiar-contabil, impozite si taxe locale, achizitii publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi, avizează favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) suprafata masurata de 259 m.p. situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Tabarasti, Cvartal 3, Parcela 242, numar cadastral 34474, proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

In conformitate cu prevederile art.136 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, avizăm favorabil proiectul de hotărâre si propunem adoptarea lui în forma prezentată de initiator.

Consilier
Andrei Elena-Nicoleta



Intocmit,
Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia



JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, gospodărie comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism
NR. 35 / 26.04.2023

R A P O R T D E A V I Z A R E
la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin
licitatie publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p.
situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242,
nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, judetul Buzău

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, gospodărie comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism întrunită în sedinta de lucru în temeiul prevederilor art.124 si art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analizarea următoarelor documente :

- *Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitatie publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, judetul Buzău;*

- *referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;*
- *raportul compartimentului de specialitate.*

Analizând documentele prezentate, comisia a constat că propunerea este oportună si necesară.

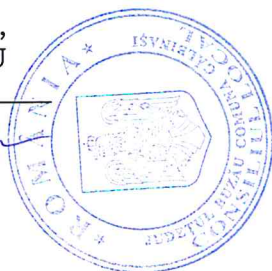
În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- _____ voturi ,, pentru,,
- _____ voturi ,, împotriva,,
- _____ ,, abtineri,,
- unanimitate de voturi, acordă

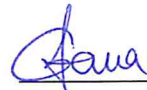
AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate si propune prezentarea lor, în plenul consiliului local, spre dezbateri si analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,
GHITĂ NEAGU



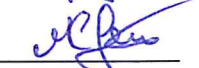
Membri,
TOMA GEORGIAN ALIN



ROTARU MIHAIL



CRISTEA MARIUS



SECRETAR
BĂLĂNICĂ MARCELA



R A P O R T D E A V I Z A R E
la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin
licitatie publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p.
situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242,
nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, judetul Buzău

Comisia pentru administratia publică locală, juridică si de disciplină, apărarea ordinei si linistii publice, a drepturilor cetătenilor întrunită în sedinta de lucru în temeiul prevederilor art.124 si art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, a procedat la analiza următoarelor documente :

- *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitatie publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, judetul Buzău ;*
- *referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;*
- *raportul compartimentului de specialitate ;*

Analizand documentele prezentate, comisia a constat că propunerea cuprinsă în proiectul de hotărâre este oportună si necesară.

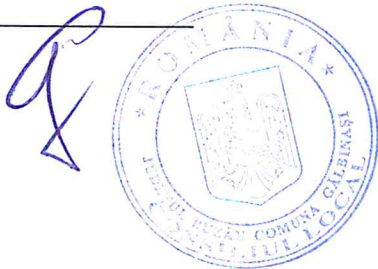
În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, comisia, cu :

- _____ voturi ,, pentru,,
- _____ voturi ,, împotrivă,,
- _____ ,, abțineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate si propune prezentarea lor, în plenul consiliului local, spre dezbateri si analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,
CRISTEA CRISTINEL



Membri,
NICOLAE APOSTOL

MIHAI IONUT

BRATU VALERIU

SECRETAR
DUMITRU ION

JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru învățământ, sănătate și familie, activități social – culturale, culte,
muncă și protecție socială, protecția copilului, tineret și sport

Nr. 35 / 26.04.2023

R A P O R T D E A V I Z A R E

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin
licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 259 m.p.
situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști, cvartal 3, parcela 242,
nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură și familie, activități social – culturale,
culte, muncă și protecție socială, protecția copilului, tineret și sport întrunită în ședința
de lucru în temeiul prevederilor art.124 și art.136, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind
Codul administrativ, a procedat la analizarea următoarelor documente :

- proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren)
în suprafață măsurată de 259 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Tăbărăști,
cvartal 3, parcela 242, nr. cadastral 34474, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul
Buzău ;

- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;

- raportul compartimentului de specialitate ;

Analizând documentele prezentate, comisia a constatat că propunerea cuprinsă în
proiectul de hotărâre este oportună și necesară.

În temeiul prevederilor art.125 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,
comisia, cu :

- 3 voturi ,, pentru,,
- — voturi ,, împotriva,,
- — ,, abțineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

Documentelor prezentate și propune prezentarea lor, în plenul consiliului local, spre
dezbateri și analiză în vederea adoptării hotărârii de aprobare.

PRESEDINTE,

ANTIMIR NICOLETA ELEONORA



Membri,

CĂLIN DANIEL

Secretar
IOSĂGEANU IOANA
