



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINAȘI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren)
în suprafață măsurată de 1.200 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat
Bentu, strada Orizontului, nr.11, tarla 26, parcela 309, nr. cadastral 31880,
proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.03.2023** ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași, înregistrat sub nr.2422 din 16.03.2023 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.2432 din 17.03.2023 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 dlui Popescu Florin Cosmin înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.661/30.01.2023 prin care solicită aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1.200 m.p., situat în sat Bentu, str.Orizontului, nr.11, tarla 26, parcela 309, 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.73/20.11.2020 privind atestarea la domeniul privat al Comunei Gălbinași a unor bunuri imobile - terenuri ;
 - extrasul de carte funciară nr.17667 din 13.02.2023 aferent imobilului – teren, în suprafață măsurată de 1.200 m.p., înscris în Cartea Funciară nr.31880 Gălbinași, având numărul cadastral 31880 ;
 - prevederile H.C.L. Gălbinași nr.20/28.02.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 1.200 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Bentu, strada Orizontului, nr.11, tarla 26, parcela 309, nr. cadastral 31880, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău;
 - raportul de evaluare nr. 40/15.03.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.2352/15.03.2023;
 - 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;
- 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 1.200 m.p.(din acte 1.160 m.p.) situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Bentu, strada Orizontului, nr.11, tarla 26, parcela 309, nr. cadastral 31880, categorie de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr.31880 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.40/15.03.2023*, 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 **10.800 euro**, (9 euro/mp), stabilit conform *Raportului de evaluare nr.40/15.03.2023*, 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 1.200 m.p.(din acte 1.160 m.p.) situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Bentu, strada Orizontului, nr.11, tarla 26, parcela 309, nr. cadastral 31880, categorie de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 31880 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 aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi ;

- BUZĂIANU- BARBU PETRONIA, consilier achiziții publice, responsabil urbanism în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi ;

- CRISTEA MARIUS, consilier local ;

- NICOLAE APOSTOL, consilier local .

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

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

-GHITĂ NEAGU, consilier local .

Comisia de soluționare contestații :

- GUȚENIUC LILIANA – secretar general al comunei Gălbinași ;

- ANDREI ELENA-NICOLETA – consilier superior 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 CIOBANU – DINU IOANA-CLAUDIA consilier juridic 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 Galbinasi 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 si 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 si taxe, achizitii 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.

**Presedinte de sedință,
CONSILIER,
MIHAI IONUT**



**Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
GUȚENIUC LILIANA**

Nr.28/31.03.2023

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Gălbinași în sedinta ordinară din de data **31.03.2023** cu respectarea prevederilor art.139, alin.(2) (*majoritate calificată*) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi „pentru”**; 0(zero), „abțineri”, și 0 (zero) voturi „împotriva”, din numărul total de 13 consilieri în funcție și 13 consilieri prezenți la sedință.

Anexa Nr. 1

la H.C.L. 28/31.03.2023



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind initierea procedurii de vanzare prin licitatie publica de către Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Gălbinași, judetul Buzău a unui teren în suprafată masurata de 1200 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași,sat Bentu, Tarla 26,Parcela 309,strada Orizontului,nr.11, nr. cadastral 31880,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau

Cuprins

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

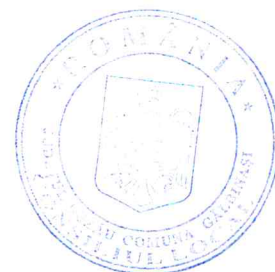
CAPITOLUL II-Motivele de ordin economic,financiar,social si de mediu care justifica vanzarea

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 31880,teren in suprafata masurata de 1200 mp (din acte 1160 mp) situat comuna Galbinasi,sat Bentu,str.Orizontului,nr.11,Tarla 26,Parcela 309.

Terenul are ca vecini:la Nord – Popescu Gheorghe si Popescu Geanina (NC 31879)

la Sud – Negoita Stela (NC 31881)

la Vest – Str.Orizontului (NC 31955)

la Est - Popescu Dorin (NC 31884)

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

Terenul in supafata masurata de 1200 mp este amplasat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Bentu,Tarla 26,Parcela 309,str. Orizontului,nr.11 inscris in CF 31880 al comunei Galbinasi,numar cadastral 31880, 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,depuse 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.

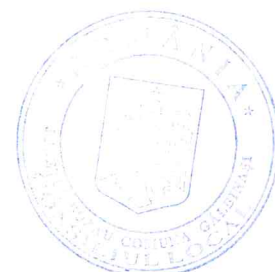
Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea vanzarii imobilului in suprafata masurata de 1200 mp inscrisa in CF 31880.

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 53.100 lei, echivalent a 10.800 EURO,valoare fara TVA,pret mai mare decat valoarea de inventar a acestui teren care este de 12592 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 9 Euro/mp,fara TVA.

In urma adoptarii HCL nr.20/28.02.2023 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 1200 mp,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat



Bentu, strada Orizontului, nr.11, tarla 26, parcela 309, numar cadastral 31880, proprietate privata a comunei Galbinasi, judetul Buzau a fost facut raportul de evaluare nr.040 / 14.03.2023 intocmit de evaluator autorizat, membru ANEVAR Petre Ion inregistrat la Primaria Comunei Galbinasi sub nr.2352/15.03.2023.

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 1200 mp situat in comuna Galbinasi, sat Bentu, str.Orizontului, nr.11, Tarla 26, Parcela 309, 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

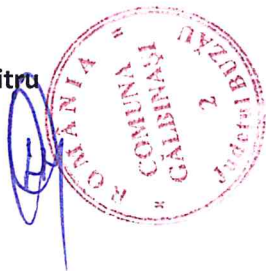
Termenele previzibile pentru realizarea vanzarii

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.

Intocmit,

Primar

Dragomir Dumitru



Consilier juridic

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia

PRESEDINTE DE SESIUNTA
CONSILIER,
MAGHA IORAN

SECRETAR GENERAL,
GUTERLUG LILIANA

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

AMEXA NR. 2
LA H.C.L. NR. 28/31.03.2023



Nr. 040/14.03.2023



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Bentu, str. Orizontului, nr. 11, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 1.200,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

53.100,00 lei, echivalent 10.800,00 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.

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan, categoria de folosință arabil, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Bentu, str. Orizontului, nr. 11, T26, P 309.

Tipul valorii: valoarea de piață.

Scopul evaluării: vânzare.

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat PETRE ION.

Aceasta scrisoare însoteste raportul de evaluare complet.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	53.100,00 LEI Echivalent 10.800,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9136 LEI, din data de 10.03.2023.

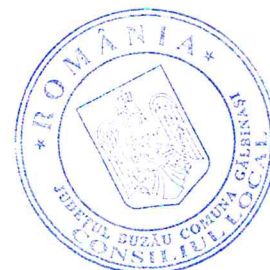
Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată, confirm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.

Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.

**PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR**



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 31880, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, str. Orizontului, nr. 11, T26, P309, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 1.200,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea *vânzării*. Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:
Standarde utilizate:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022 :
 - SEV 100 – Cadru general;
 - SEV 101 – Termeni 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 proprietății imobiliare;
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ; termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață** estimată a terenului intravilan, categoria de folosință arabil, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, str. Orizontului, nr. 11, T 26, P 309, în suprafață măsurată de 1.200,00 mp este de **53.100,00 lei**, respectiv, **10.800,00 euro**, la cursul valutar de 4,9136 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării. Valoarea estimată nu conține valoarea TVA.

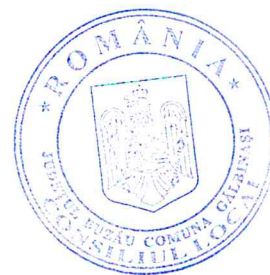
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
 - Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;
 - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

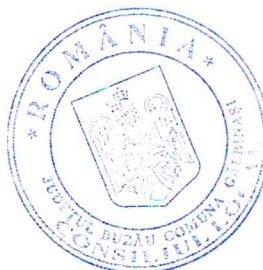
Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Ion Petre



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 (Etapele 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.....	15
7. Analiza rezultatelor.....	17
8. Anexe.....	17



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 părțitor 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 stimulente 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 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 arabil, identificat cu numărul cadastral 31880, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Bentu, str. Orizontului, nr. 11, T26, P309, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 1.200,00 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.

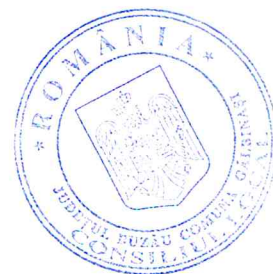
1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 10.03.2023, 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: **10.03.2023**

Data efectuării raportului: 14.03.2023.



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 (Etapale parcurse, surse de informații).

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

Etapale 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:

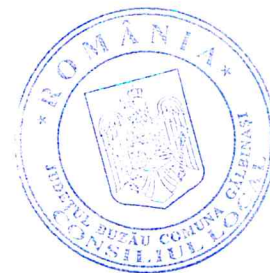
Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 17667/13.02.2023;
- Certificat de urbanism nr. 9 din 10.03.2023;
- Hotărârea nr.73/20.11.2022 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

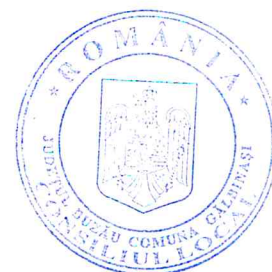
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru 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. 17667/13.02.2023 prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

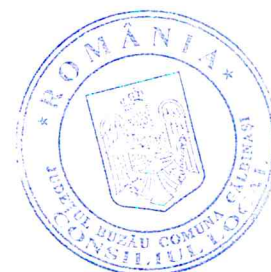
Terenul în suprafață măsurată de 1.200,00 mp, este proprietatea deplină a comunei Gălbinași, jud. Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 31880 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 31880. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 17667/13.02.2023, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III, SARCINI a extrasului de carte funciară nr. 135911/26.09.2022.



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 periferică intravilană a localității Bentu, în zona de case de locuit noi, 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 Bentu, str. Orizontului, nr. 11, jud. Buzău, teren cu deschidere la strada Orizontului. În prezent terenul este utilizat ca teren arabil, la data inspecției acesta fiind arat, ogor de toamnă.

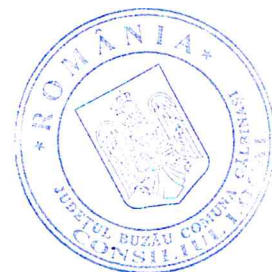
Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze, rețea de cablu TV și telefonie.

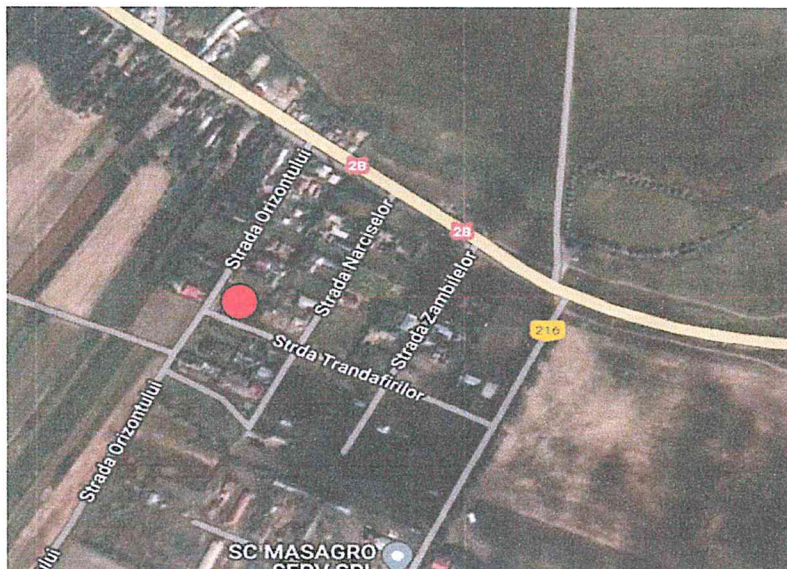
Distanța față de instituțiile publice (școală gimnazială, grădinița, biserică, ș.a.) este relativ mică. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 17,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul străzii Orizontului, stradă pietruită cu o singură bandă de circulație pe sens și care se conectează cu DN2 la cca. 150 m. Halta CFR Bentu, de pe calea ferată Buzău-Făurei, se află la cca. 400,0 m de terenul subiect.

Terenul este delimitat cu gard din plasa de sârmă împletită pe stâlpi din lemn, parțial plasă bordurată pe stâlpi metalici. Teren de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Extrasul de carte funciară prezentat, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 31879 pe o lungime de 45,464 m, la est NC 31884 pe o lungime de 25,468 m, la sud rest proprietate NC 31081 pe o lungime de 45,44 m și la vest NC 31955 (strada Orizontului) pe o lungime de 26,263 m. La data inspecției terenul subiect este liber de construcții.

Poluare medie datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale. Poluare fonică: mică (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.

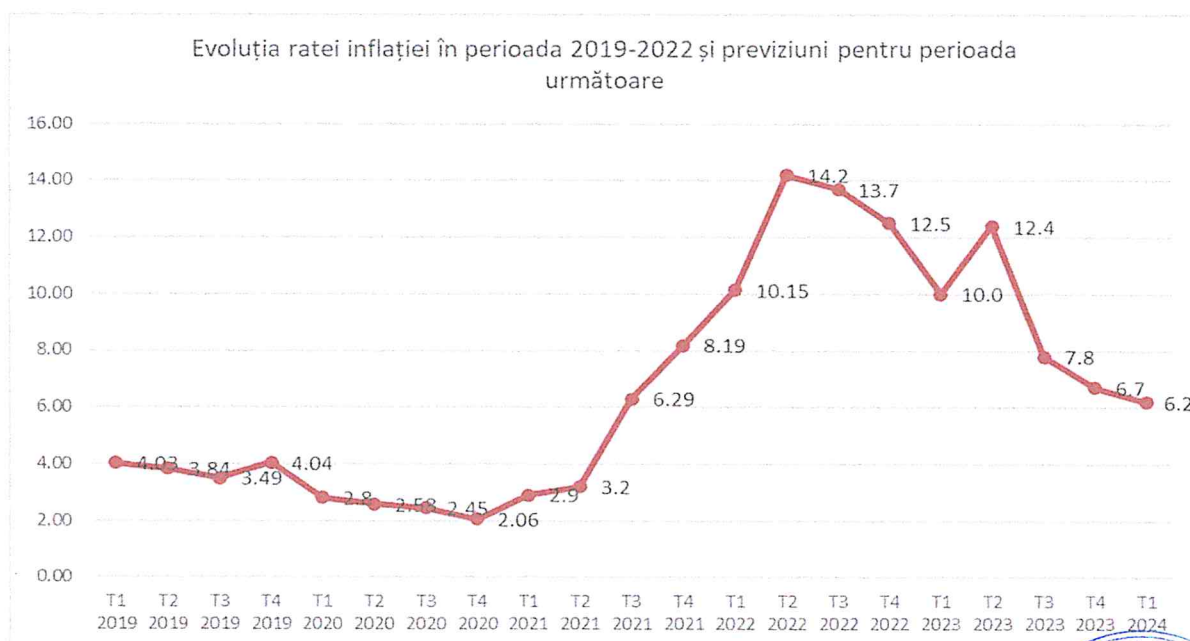
Analiza pieței imobiliare românești

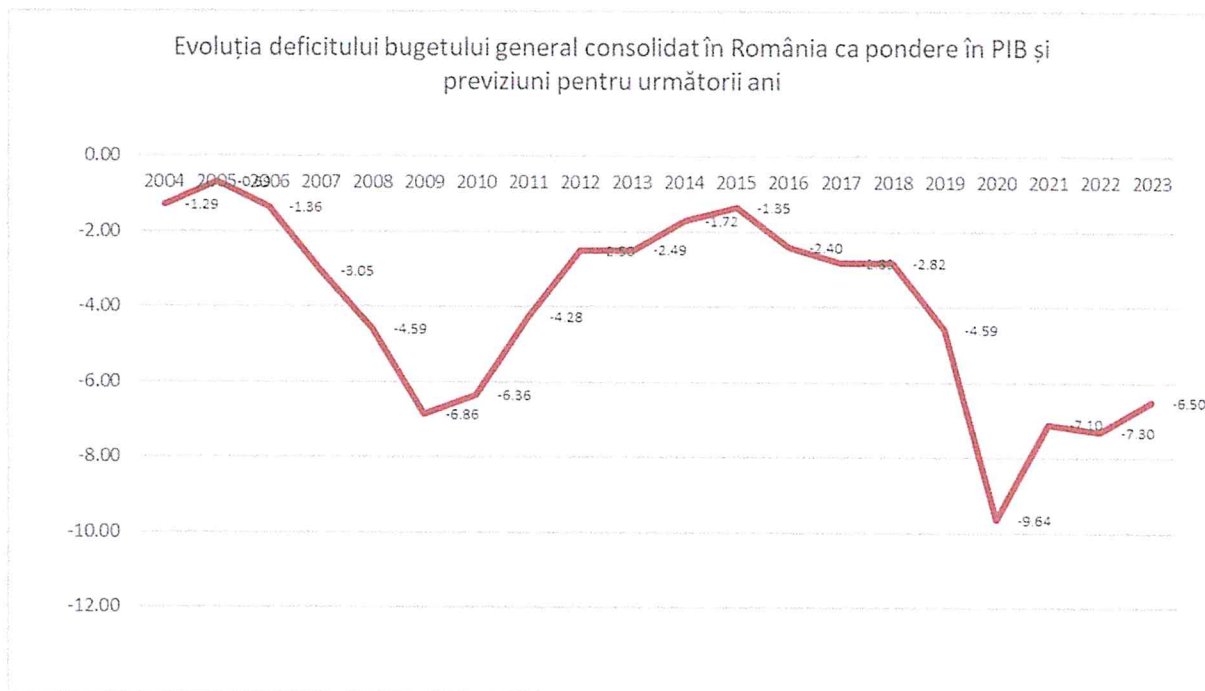
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). 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 datoriile 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.





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.

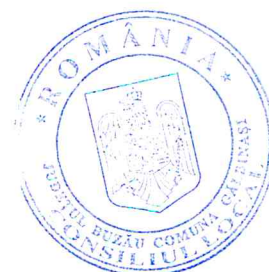
Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor 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 Bentu, str. Orizontului, nr. 11, com. Gălbinași, zonă periferică în localitate, în suprafață măsurată de 1.200,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, dar și P+1, cartier relativ nou. 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 (8-11 euro/mp).



Oferta de proprietăți similare

În stagnare.

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 unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare a terenului liber și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice *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.

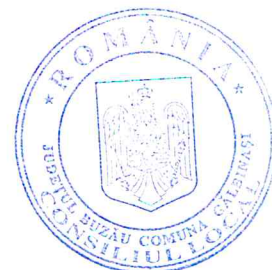
6.3. Metoda comparației directe.

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

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 acestora.

Surse de informare selectate :

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-bentu-IDofiq.html>;

Comparabila 2: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-galbinasi-dn2b-IDggdXFA.html?reason=extended_serch_extended_distance ;

Comparabila 3: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDh0oDv.html?reason=extended_serch_extended_distance.

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

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 9,00 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,

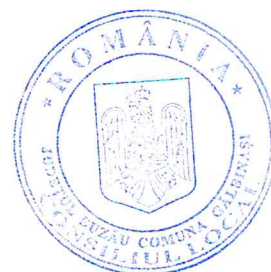
- tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală,

- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus in apropiere).

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

$$V_{\text{teren}} = 1.200,00 \text{ mp} \times 9,00 \text{ euro/mp} = 10.800,00 \text{ euro, rotund,}$$

$$V_{\text{teren}} = 10.800,00 \text{ euro, echivalent } 53.100,00 \text{ lei, valoare fără TVA}$$



7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 31880, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Bentu, str. Orizontului, nr. 11, T26, P309, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 1.200,00 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 = **10.800,00 euro**

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

Având în vedere poziția terenului, nivelul de poluare, datele de pe piață despre tranzacții și oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, concluzia evaluatorului este: valoarea de piață a terenului subiect este cea estimată prin metoda comparației directe, abordarea prin piață.

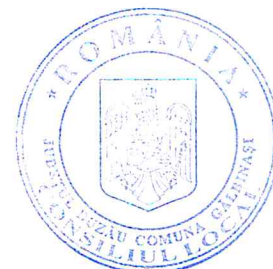
Potrivit acestei metode, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **53.100,00 lei**, respectiv **10.800,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9136 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
ing. Petre Ion



8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Extras de carte funciară
- 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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31880 Gălbinași

Nr. cerere	17667
Ziua	13
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127847927

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Bentu, Str Orizontului, Nr. 11, Jud. Buzau, T26,P309

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31880	1.200	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 26136;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
179676 / 24/11/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 31880 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7584.	A1
Act Administrativ nr. 73, din 20/11/2020 emis de Comuna Galbinasi (act administrativ nr 628 din 24. 11. 2020, emis de Comuna Galbinasi);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI, CIF:3724440	A1

C. Partea III. SARCINI .

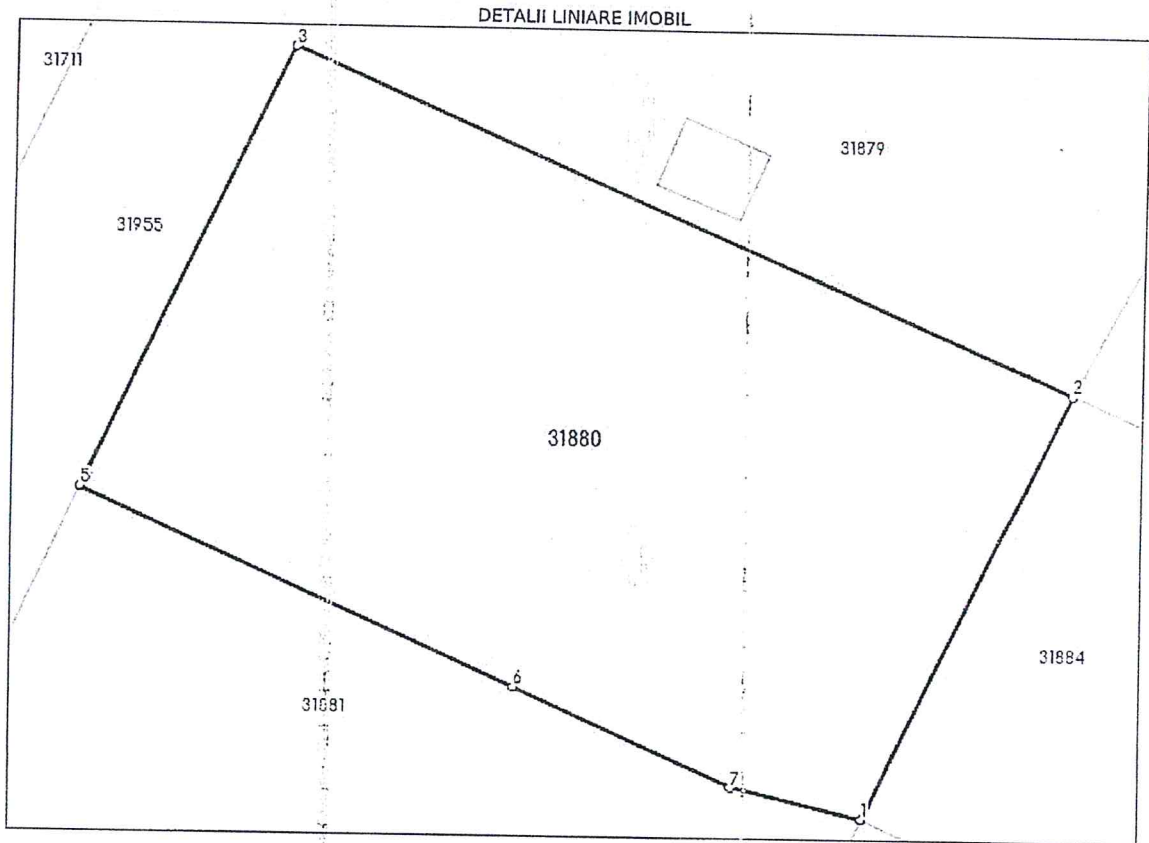
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31880	1.200	imobil inscris in CF sporadic 26136;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.200	26	309	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	655.590,614 397.750,403	2	655.601,612 397.773,374	25.468
2	655.601,612 397.773,374	3	655.559,964 397.791,606	45.464
3	655.559,964 397.791,606	4	655.549,119 397.768,558	25.472
4	655.549,119 397.768,558	5	655.548,784 397.767,841	0.791



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	655.548,784 397.767,841	6	655.572,013 397.757,299	25.509
6	655.572,013 397.757,299	7	655.583,613 397.752,015	12.747
7	655.583,613 397.752,015	1	655.590,614 397.750,403	7.184

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,
 13/02/2023, 09:26



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 9 din 10.03.2023

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, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Bentu , str Orizontului ,nr 11 sau identificat prin;

*3) Plan de incadrare in zona

T.26,P309 - Nr. cad: 31880 ; - 1.200 mp -arabil 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 : arabil intravilan

b) DESTINAȚIA STABILĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE

Intravilan - Teren pentru constructii si amenajari

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/DESFIINȚARE 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):
- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă - Primarie | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare - Bazin vitanjabil | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate - Contract | <input type="checkbox"/> PETROM S.A. |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> CONPET S.A. Ploiești |
| | | <input type="checkbox"/> amplasare si acces |
| | | <input type="checkbox"/> 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):

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-
Ialomița | <input type="checkbox"/> M.Ap.N. - Statul Major General |
| <input type="checkbox"/> Direcția pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Jud. Buzău | <input type="checkbox"/> Serviciul Român de Informații |
| <input type="checkbox"/> Direcția Silvică | <input type="checkbox"/> Autoritatea Aeronautică Civilă Română |
| <input type="checkbox"/> Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră | <input type="checkbox"/> Inspect. Gen. Al Comunicației și Tehn.Inform.(I.G.C.T.I.) |
| <input type="checkbox"/> Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău | <input type="checkbox"/> Certificat de performanță energetică a clădirii |
| - 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 | <input type="checkbox"/> A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău |
| <input type="checkbox"/> Inspectoratul Județean în Construcții Buzău | <input type="checkbox"/> Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău |
| | <input type="checkbox"/> Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale |
| | <input type="checkbox"/> Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești |
| | <input type="checkbox"/> HIDROELECTRICA S.A. - Sucursala Buzău |
| | <input type="checkbox"/> Direcția Sanitar Veterinară și pt. Siguranța Alimentelor Buzău |
| | <input type="checkbox"/> 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 prin poștă la data
de 10.03.2023





ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Comunei Gălbinași
a unor bunuri imobile – terenuri**

Consiliul local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în ședință de lucru ordinară în data de **20.11.2020** ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași, înregistrat la nr.553 din 11.11.2020 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.,a,, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ 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 de specialitate comun întocmit de către compartimentul agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism și compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași înregistrat la nr.554 din 11.11.2020 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 ;

- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Gălbinași înregistrate sub nr. 576; nr.577 și nr.578/2020 ;

- prevederile art.354 coroborat cu art.357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile Legii nr.82/1991, Legea contabilității, republicată, actualizată ;

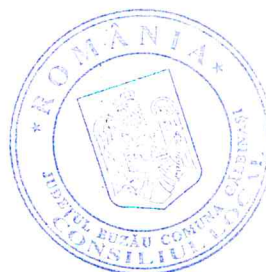
- prevederile art.41, alin.(5²) din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.38/29.10.2010 cu privire la aprobarea bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Gălbinași, cu modificările și completările ulterioare ;

- Procesul – verbal de inventariere nr.8511/2020 al Comisiei de inventariere anuală a patrimoniului comunei Gălbinași, constituită în baza Dispoziției primarului comunei Gălbinași nr.273/2019 ;

- referatul nr.8897/2020 al compartimentului financiar contabil, impozite și taxe locale, achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului Comunei Gălbinași ;

- Informarea nr.9001/2020 a Comisiei Comunale pentru stabilirea dreptului de proprietate private asupra terenurilor la nivelul comunei Gălbinași ;



**Bunuri imobile – terenuri identificate a căror apartenență
se atestă la domeniul privat al Comunei Gălbinași**

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare de inventar
1.	Teren în suprafață de 1.160 m.p. situat în intravilanul satului Bentu, str. Orizontului, nr.11, comuna Gălbinași, tarla 26, parcela 309, categorie de folosință arabil	4.640 lei
2.	Teren în suprafață de 1.669 m.p. situat în intravilanul satului Gălbinași, comuna Gălbinași, cv 6, parcela 280, categorie de folosință arabil	6.676 lei

Presedinte de sedință,
CONSILIER,
GHITĂ NEAGU



Secretar General,
GUTENIUC LILIANA



Teren intravilan zona Bentu

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

27 852 €

11 €/m²

PROIMOB MANOLACHE & PARTNERS

Aura Manolache

0767 123 005

Propune un pret

Rata estimata: 819 RON /luna

Avans: 20.680 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.532 m ²
Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	urban
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații
Tip vânzător	agenție

Descriere

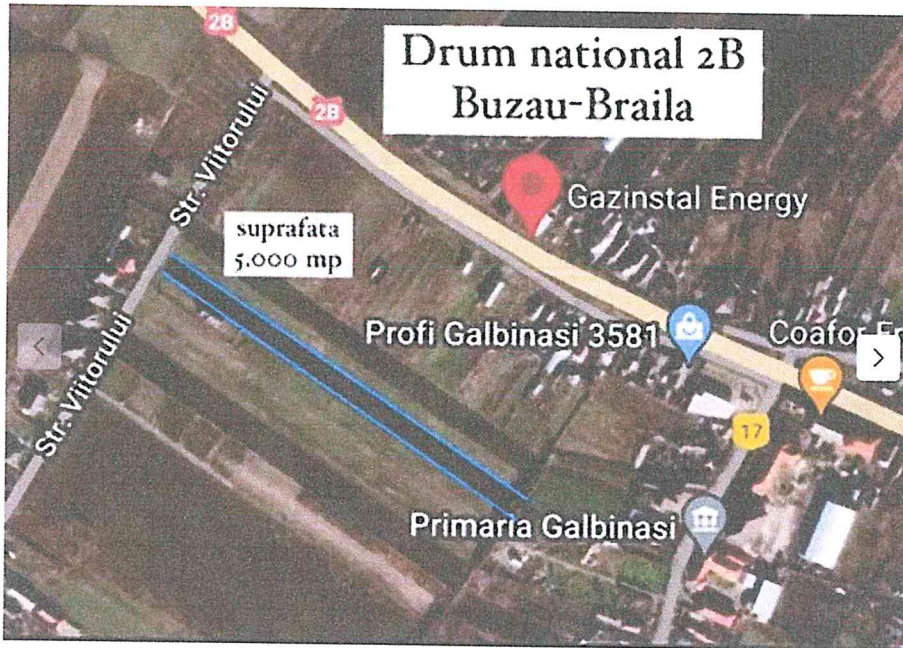
Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare teren intravilan situat in localitatea Bentu, Galbinasi. Terenul se afla la soseaua nationala DN2B si este in suprafata totala de 2532 mp cu o deschidere stradala de 56 ml si dispune de utilitati precum gaze, curent electric, cadastru si intabulare pregatite. Pretul de vanzare este de 11 Euro/mp adica 27.852 Euro.

Particularitati

Gard	nu
Media	gaz, electricitate
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații



https://www.rozoria.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-bentu-15019.html



Postat 24 februarie 2023

Teren intravilan, Galbinasi, DN2B

13 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan, intrare in comuna Galbinasi, Jud, Buzau, in suprafata de 5.000 mp, aflat pe str. Viitorului, la aprox. 150 de m distanta de Drumul National 2B Buzau-Braila.

Terenul are o deschidere de aprox. 16 ml la frontul stradal si este in curs de inscriere in Cartea Funciara.

Exista posibilitatea racordarii la toate utilitatile (curent, gaze, apa, canalizare).

ID: 239749014

Vizualizări: 872

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ion Gheorghe

Pe OLX din iulie 2021

Activ pe 11 martie 2023

Trimite mesaj

+40 733 534207



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-galbinasi-dn2b-159014-101ul?recom=extended-arch-extended-distruce



Postat 14 martie 2023

Teren intravilan

10 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

DESCRIERE

Teren intravilan, situat la intrare în comuna Gălbinași, vis-a-vis de Coco Rico. Categoria de folosință este intravilan arabil, în suprafață de 5000mp, cu deschidere la drum național pe

3



1 EUR= 4.9136

ANEXA nr. 3

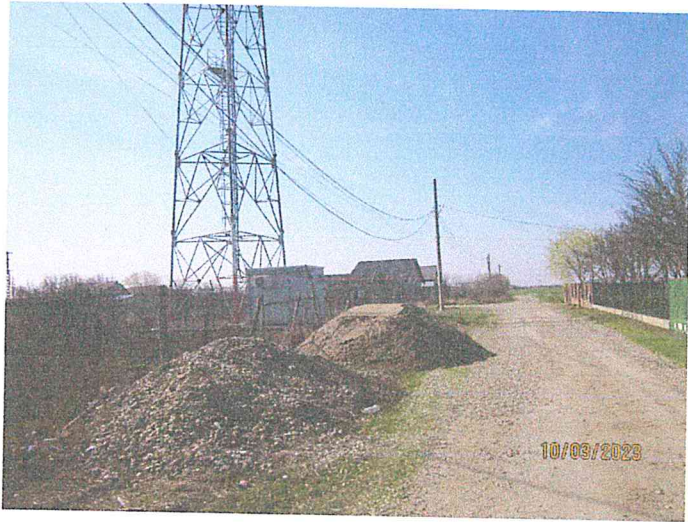
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	1,200.0	2,532.0	5,000.0	5,000.0
Data ofertei	martie 2023	martie 2023	martie 2023	martie 2023
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		11.0	13.0	10.0
ajustare pentru ofertă / tranzactie		-15%	-20%	-15%
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		9.4	10.4	8.5
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari -15% pentru comparabila 1 si comparabila 3, -20% pentru comparabila 2; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero		9.4	10.4	8.5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		9.35	10.40	8.50
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.35	10.40	8.50
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vanzării)	martie 2023	martie 2023	martie 2023	martie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
Pret corectat (EURO)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		9.35	10.40	8.50
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, ajustari zero				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		9.35	10.40	8.50
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa cumpărare pentru subiect si comparabile, ajustari zero.				
Localizare	Bentu-periferic	Bentu - DN2B	Galbinasi -str. Viitorului	Galbinasi-Coco -Rico
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-2.0%	-5.0%	-5.0%
Preț corectat (Euro / mp)		-0.19	-0.52	-0.43
Preț corectat (Euro / mp)		9.16	9.88	8.08



Ajustari -2% pentru comparabila 2, ajustare -5% pentru comparabilele 2 si 3, comparabile situate in zona cu interes imobiliar mai mare decat subiectul (d.p.d.v. al CMBU); studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	1,200.00	2,532.00	5,000.00	5,000.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		0.27	0.76	0.76
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 0,52 EUR/mp la o diferenta de 2465,00 mp, respectiv 0,02 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: (2532,00-1200,00)/100*0,02				
Comparabila 2 se va corecta cu: (5000,00-1200,00)/100*0,02				
Comparabila 3 se va corecta cu: (5000,00-1200,00)/100*0,02				
Deschidere la drum acces	26.26	26.00	16.00	dubla
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		0.03%	1.03%	-5.00%
		0.00	0.10	-0.40
Ajustarile pentru lungime FS: +0,03% pentru comparabila 1, +1,03% pentru comparabila 2 (s-a estimat o ajustarea de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta de deschidere) si ajustare -5,00% pentru comparabilele 3, comparabila 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)		0.27	0.86	0.36
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		9.43	10.74	8.43
Utilitatile tehnico-edilitate disponibile ale zonei	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz, apa, canal	el, gaz,
		0%	0%	5%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.42
Preț corectat (Euro / mp)		9.43	10.74	8.85
Ajustari 0% pentru comparabilele 1 si 2, comparabile cu aceleasi utilitati cu subiectul, ajustare +5% pentru comparabila 3, ajustare estimata pe baza costurilor de introducere a retelei de apa si gaze; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		0.9%	3.3%	4.2%
ajustare totală brută		0	1	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4.9%	13.3%	23.7%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	9.00	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 1,200.00 mp				
Valoare Euro = 10,800.00 Euro				
Valoare teren = 53,100.00 LEI				









DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil(teren) in
suprafata masurata de 1200 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat
Bentu,strada Orizontului,nr.11, Tarla 26,Parcela 309,numar cadastral
31880,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 __./__.03.2023

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,impreuna 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 financiar-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.20/28.02.2023 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 1200 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Bentu,strada Orizontului,nr.11,tarla 26,parcela 309,numar cadastral 31880, 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 1200 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Bentu,strada Orizontului,nr.11,tarla 26,parcela 309,numar cadastral 31880,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

3.2.Obiectul vanzarii:terenul in suprafata masurata de 1200 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Bentu,strada Orizontului,nr.11,tarla 26,parcela 309,numar cadastral 31880, 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.

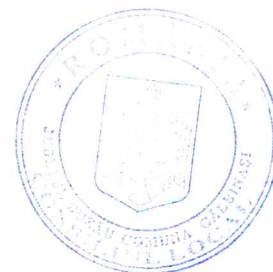
(3) Cumparatorul va lua toate masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine.

(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 1200 mp este de 10.800 Euro,adica 53.100 lei,la un curs Euro/Lei de 4,9136 lei pentru 1EURO,stabilit de catre



Consiliul Local al comunei Galbinasi prin HCL nr. ____/_____, in baza raportului de evaluare nr. 040/ 14.03.2023, emis de catre evaluator autorizat ANEVAR, ing. Petre Ion, inregistrat la sediul Primariei Comunei Galbinasi sub nr. 2352/ 15.03.2023

(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. Cuantumul si natura garantiilor

(1) Participantii la licitatie vor depune garantia de participare la licitatie in cuantum de **10%** din pretul de pornire la licitatie, respectiv **1080 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 **150 lei** 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 1200 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi, sat Bentu, strada Orizontului, nr. 11, tarla 26, parcela 309, numar cadastral 31880, 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.

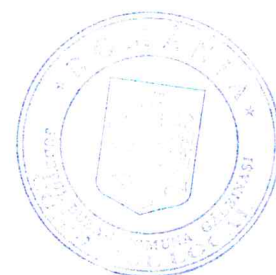
2) Documente de certificare a platilor necesare pentru participarea la licitatie:

- 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 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;
- 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 fiscal, 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**.

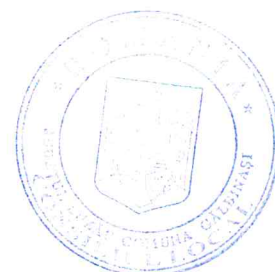
Contravaloarea *Documentatiei de atribuire* si a *taxei de participare* se poate achita la casieria Primariei comunei Galbinasi.

- 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.

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 licitatie 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.

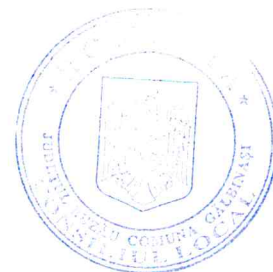
(16) Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

(17) Pe baza evaluării 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 cadul 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 autoritatatea 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

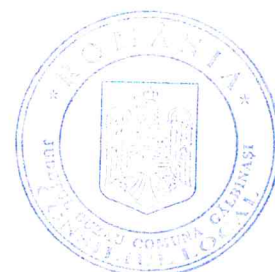
- (1) Ofertele se redacteaza in limba romana.
- (2) Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate,unul exterior si unul interior.
- (3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta,numele sau denumirea ofertantului,precum si domiciliul sau sediul social 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 inregistrate 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 1080 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 1080 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

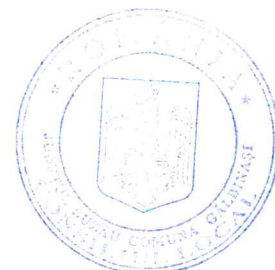
(1) Criteriul de atribuire al contractului este cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire,respectiv cel mai mare pret ofertat.

(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/exploatari rationale si eficiente economic 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,peu coruptie,peu 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.

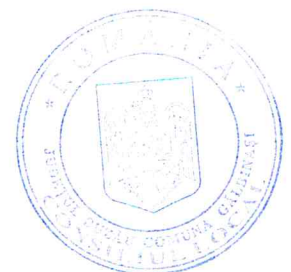
(4) Comuna Galbinasi are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

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

Solutionarea 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

13



SECRETAR GENERAL
GUTERIU LIANA