



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 635 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat
Gălbinași, strada Răsăritului, nr.53a-55a, tarla 27, parcela 356, nr. cadastral 26766,
proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.10.2022** ;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași, înregistrat sub nr.596 din 14.10.2022 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.597 din 14.10.2022 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 înregistrate sub nr.630 ; nr.639 și nr.649/2022 ;

- 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 Stoica Georgian, administrator al societății YDEAL TRANSPORT SERVICES S.R.L. înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.6776/29.08.2022 ;

- 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 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.53/31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile în vederea construirii de locuințe conform Legii nr.15/2003 ;
 - prevederile actului de dezmembrare nr.940 din 19.03.2007 emis de BNP VERGU STEFAN;
 - extrasul de carte funciară pentru informare nr.142915 din 07.10.2022 aferentă imobilului – teren, în suprafață măsurată de 635 m.p.(din acte 636 m.p.), înscris în cartea funciară nr.26766 Gălbinași, având numărul cadastral 26766 ;
 - prevederile H.C.L. Gălbinași nr.61/28.09.2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață măsurată de 635 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, strada Răsăritului, nr.53a-55a, tarla 27, parcela 356, nr. cadastral 26766, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău;
 - raportul de evaluare nr. 53/21.09.2022 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.7531/22.09.2022;
 - prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile H.C.L.nr.53/21.07.2022 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru sedințele din lunile august 2022 – octombrie 2022 ;
- 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 635 m.p.(din acte 636 m.p.) situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, strada Răsăritului, nr.53a-55a, tarla 27, parcela 356, nr. cadastral 26766, categorie de folosință pășune, înscris în cartea funciară nr.26766 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.53/21.09.2022*, 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 **6.400 euro**, (10 euro/mp), stabilit conform Raportului de evaluare nr.53/21.09.2022, 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 635 m.p.(din acte 636 m.p.) situat în intravilanul comunei Gălbinași, sat Gălbinași, strada Răsăritului, nr.53a-55a, tarla 27, parcela 356, nr. cadastral 26766, categorie de folosință păsune, înscris în cartea funciară nr. 26766 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 : ANDREI ELENA - NICOLETA, consilier superior în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi ;

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

- BRATU VALERIU, consilier local ;

- CĂLIN DANIEL, 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 ;

- ZOICAN ELENA – GEANINA - inspector principal 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 ;

- SILVESTRU ALINA - MAGDALENA – inspector principal 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.

(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,
DUMITRU ION



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA

Nr.74/31.10.2022

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Gălbinași în sedinta ordinară din de data **31.10.2022** cu respectarea prevederilor art.139, alin.(2) (*majoritate calificată*) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **12 (doisprezece) voturi „pentru,,;** 0(zero),,abțineri,, si 0 (zero) voturi „împotrivă,, din numărul total de 13 consilieri în funcție si 12 consilieri prezenti la sedință.

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 635 m.p. situat în intravilanul comunei Gălbinași,sat Galbinasi, Tarla 27,Parcela 356,strada Rasaritului,nr53a-55a, nr. cadastral 26766,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 26766,teren in suprafata masurata de 635 mp situat comuna Galbinasi,sat Galbinasi,str.Rasaritului,nr.53a-55a,Tarla 27,Parcela 356.

Terenul are ca vecini:la Nord numarul cadastral 26662(Jipa Ioana-Roxana) si numarul cadastral 26754;

la Sud numarul cadastral 26753 si numarul cadastral 26509;

la Est numarul cadastral 26607(drum)

la Vest numar cadastral 26660

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

Terenul in supafata masurata de 635 mp este amplasat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,Tarla 27,Parcela 356,str.Rasaritului,nr.53a-55a inscris in CF 26766 al comunei Galbinasi,numar cadastral 26766,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 635 mp inscrisa in CF 26766.

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 31.500 lei, echivalent a 6400 EURO,valoare fara TVA,pret mai mare decat valoarea de inventar a acestui teren care este de 6663 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 10 Euro/mp,fara TVA.

In urma adoptarii HCL nr.61/28.09.2022 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 635 mp,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat



Galbinasi, strada Rasaritului, nr.53a-55a, tarla 27, parcela 356, numar cadastral 26766, proprietate privata a comunei Galbinasi, judetul Buzau a fost facut raportul de evaluare nr.53/2022 intocmit de evaluator autorizat, membru ANEVAR Petre Ion.

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 635 mp situat in comuna Galbinasi,sat Galbinasi,str.Rasaritului,nr.53a-55a,Tarla 27,Parcela 356,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,creeeaza un mediu concurential mai mare si elimina posibilele interpretari de subiectivism in preselectia candidatilor.

CAPITOLUL V

Conditii pentru realizarea si functionarea unor obiective

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

Realizarea acestora este conditionata de respectarea urmatoarelor:

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea vanzarii

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

Primar

Dragomir Dumitru



SECRETAR GENERAL
GOTENIUC GILIANA

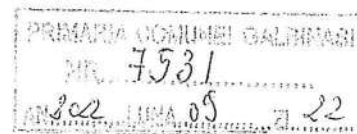
PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

□ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.

□ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău □ Tel./ Mobil: 0722-764.386



Nr. 053/21.09.2022



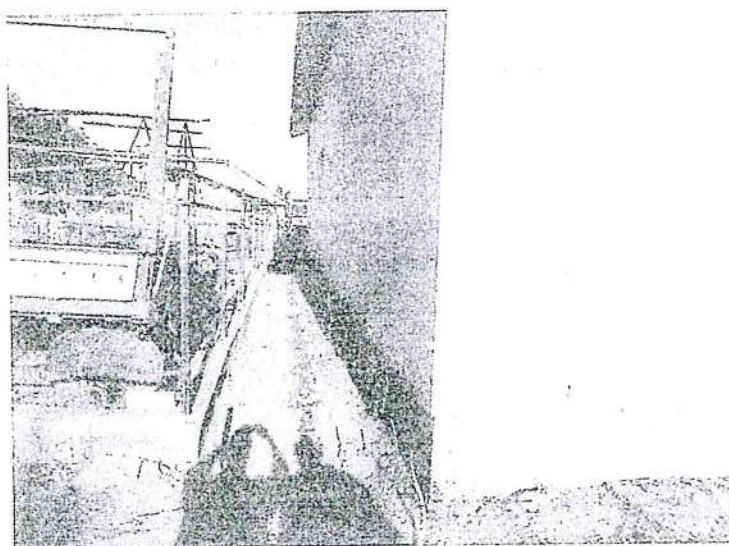
RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren intravilan, situată în localitatea Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2, com. Gălbinași, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 635,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI.

Valoarea estimată:

31.500,00 lei, echivalent 6.400,00 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 solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.

Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință pășune, situat în jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot1, Lot 2.

Tipul valorii: valoarea de piață.

Scopul evaluării: vânzare.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.

Această scrisoare însoțește 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	31.500,00 LEI Echivalent 6.400,00 EUR
A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9247 LEI, din data de 14.09.2022.

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 clienți 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 cunoscință 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**

Petre Ion



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință pășune, identificat cu numărul cadastral 26766, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 635,00 mp (636 mp din acte), 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 pășune, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2 în suprafață măsurată de 635,00 mp este de **31.500,00 lei**, respectiv, **6.400,00 euro**, la cursul valutar de 4,9247 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 (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7. Clauza de nepublicare.....	8
1.8. Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative.....	8
1.9.1. Ipoteze.....	8
1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative:.....	9
1.10. Identitatea și competența evaluatorului.....	9
2. Identificare și descriere juridică.....	9
2.1. Clientul.....	9
2.2. Proprietarul.....	9
2.3. Dreptul de proprietate.....	9
2.4. Date privind documentația cadastrală.....	9
2.5. Sarcini.....	9
3. Descriere proprietate.....	10
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
5. Cea mai bună utilizare.....	15
6. Evaluarea proprietății.....	16
6.1. Premisele evaluării.....	16
6.2. Metodologia.....	16
6.3. Metoda comparației directe.....	17
7. Analiza rezultatelor.....	18
8. Anexe.....	19

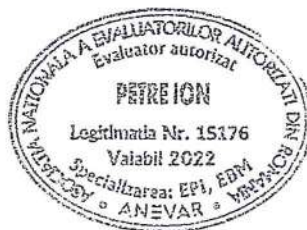


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt 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 stimulent 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 pășune, identificat cu numărul cadastral 26766, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2, cod poștal 127240, în suprafață măsurată de 635,00 mp (636 mp din acte), 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 14.09.2022, 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 și localizării făcute de reprezentantul clientului, d-l Dragomir Dumitru, primar.

Data evaluării este: **14.09.2022**

Data efectuării raportului: 21.09.2022.

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 (Etapetele parcurse, surse de informații).

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

Etapetele 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. 119/12.09.2022;
- Încheiere nr. 88499/25.07.2022;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru imobil număr cadastral 26766/UAT Gălbinași.

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 naționale ;
- 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 2022, 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 funciara prezentat și anexat în copie la raport.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață măsurată de 635,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, județul Buzău.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară subiect este înscrisă în cartea funciara nr. 26766 a UAT Gălbinași, cu numărul cadastral 26766. Datele specificate mai sus au fost preluate din Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 119051/12.09.2022, emis de OCPI Buzău.

2.5. Sarcini

NU SUNT- conform Partea III. SARCINI a extrasului de carte funciara nr. 119051/12.09.2022.

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. Alitudinea 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 de sud-est a localității Gălbinași, în zona unui cartier de case relativ noi. Zonă dominată de terenuri intravilane pe care sunt edificate construcții cu destinație rezidențială cu regim majoritar P.

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2, jud. Buzău, teren cu deschidere la drum pietruit. Terenul se află în zona sud estică a localității, zonă în plină dezvoltare, caracterizată de edificarea de clădiri rezidențiale unifamiliale.

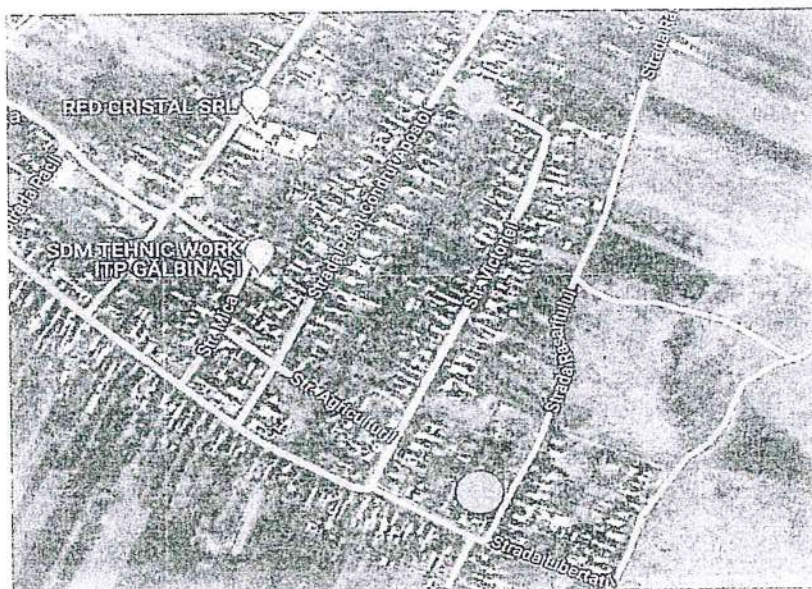
Utilitățile zonei: rețea electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze și rețea de cablu TV și telefoane.

Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ medie. Spații comerciale tip magazine sătești și mini marketuri suficiente, bine aprovizionate. Distanța față de municipiul Buzău este de cca. 15,00 km. Legătura cu municipiul Buzău se face prin intermediul rețelei de străzi comunale asfaltate care se conexează cu DN2, aflat la cca. 1,50 Km.

Terenul este delimitat parțial cu gard de metal, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitate a imobilului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 26488 pe o lungime de 5,51 m, NC 26663 pe o lungime de 6,34 m și NC 26662 pe o lungime de 26,76 m, la est str. Răsăritului (NC 26607) pe o lungime de 16,62, la sud NC 26657 pe o lungime de 23,46 m, NC 26509, pe o lungime de 16,56m și la vest NC 26660 privat pe o lungime de 15,19 m. La data inspecției pe terenul subiect este edificată o hală de reparații auto, construcție neînscrisă în cartea funciară și care nu este proprietatea clientului. Ca urmare construcția nu face obiectul evaluării.

Poluare mică datorată distanței relativ mari față de arterele rutiere principale și linia ferată. 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.

Principalul factor de influență a contextului economic internațional și național este reprezentat în această perioadă de izbucnirea și persistența pandemiei de Covid-19 care a impus măsuri de izolare socială cu efecte asupra nivelului activității economice. Pentru a înțelege dimensiunea acestui efect și riscurile asociate, este necesară o introducere mai largă în contextul economic al anului 2020. Deși rămân multe necunoscute în privința efectelor viitoare ale contextului global actual, putem afirma că anul 2020 este unul de moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare, investitorii adoptând mai degrabă o atitudine defensivă și alegând investiții cu nivel redus de risc.

După o creștere economică importantă, de 7% în 2017, economia românească a evoluat în perioada 2018-2019 spre o creștere sustenabilă pe termen lung estimată de analiști în jurul valorii de 3%. Creșterea economică a rămas robustă, de peste 4% în 2018 și aproximativ 4% în 2019, dar în scădere față de anii precedenți. Această tendință este de așteptat să continue și pe termen lung, în timp ce pe termen scurt nivelul de incertitudine extrem de ridicat de pe piețele internaționale face imposibilă estimarea realistă a unor tendințe.

Un factor important de influență a contextului economic național în anul 2019 a stat sub semnul unei politici financiare publice expansioniste, în condițiile unui deficit bugetar programat foarte aproape de limita maximă de 3% și a execuției bugetare relaxate din primele 9 luni ale anului.

Luna octombrie a fost marcată de o schimbare politică neașteptată prin care guvernarea cu o orientare politică de stânga a fost înlocuită cu una de dreapta, cu opțiuni de decizie economică semnificativ diferite. Această schimbare a fost însoțită de revizuirea principalilor indicatori macroeconomici în sensul îndepărtării lor de la echilibru, ceea ce s-a reflectat și în percepția agenților economici interni și internaționali despre mediul economic românesc.

Contextul macroeconomic descris mai sus s-a dovedit cu deosebire favorabil pieței imobiliare în anul 2019, toate segmentele acesteia înregistrând o activitate intensă de tranzacționare, dar și de investiții. Anul 2019 a înregistrat totodată intrarea sau consolidarea poziției pe piața imobiliară românească a unor investitori interni și internaționali de talie mare.

Activitatea de dezvoltare imobiliară a atins niveluri mari pe toate segmentele în anul 2019, fiind centrată, ca tendință, pe proiecte de anvergură, cu risc redus și care speculează oportunități pe o piață aflată în creștere solidă.

Politica expansionistă dusă de autoritățile publice în primele nouă luni ale anului 2019 și care a vizat cu deosebire creșterea salariilor în sistemul bugetar și creșterea pensiilor publice s-a reflectat în menținerea unui apetit ridicat pentru consum în rândul populației. Acest lucru a făcut ca activitatea investițională, ca și nivelul tranzacțiilor, să înregistreze valori importante atât pe segmentul rezidențial al pieței imobiliare, cât și pe segmentul spațiilor de retail.

Printre alți factori de incertitudine de plan internațional, menționăm ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană și incertitudinile legate de desfășurarea pe baze noi a comerțului internațional al Uniunii Europene cu noua ieșită, precum și politicile de migrație ce ar putea însoți această ieșire, care sunt elemente cu consecințe importante asupra contextului economic al anului 2020. Totodată, alegeri prezidențiale din Statele Unite ale Americii, precum și scăderea importantă a prețului petrolului în prima parte a anului 2020 reprezintă alți factori de incertitudine demni de considerat pe plan internațional.

Menționăm ca foarte probabilă o tendință de moderare a pieței imobiliare, dar nu putem face precizări asupra modului în care evenimentele recente vor afecta comportamentul investitorilor de pe această piață sau amplitudinea fluctuațiilor ce vor fi înregistrate. De asemenea, având în vedere activitatea investițională importantă din ultimii ani, este de așteptat să se înregistreze o tendință pe termen mediu și lung de maturizare a pieței imobiliare, caracterizată prin randamente investiționale în scădere, care se apropie astfel de cele de pe alte piețe europene importante.

Piața terenurilor pentru construcții. După o perioadă în care piața terenurilor construibile s-a bucurat de o lichiditate ridicată, având în vedere apetitul mare pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, volumul tranzacțiilor de pe acest segment de piață a început să se reducă ușor, pe măsura alinierii prețurilor cerute la așteptările mai ridicate de profit de pe piața imobiliară, ceea ce a contribuit la moderarea cererii.

Având în vedere că piața terenurilor pentru construcții este de obicei caracterizată printr-o lichiditate mai redusă decât celelalte segmente ale pieței imobiliare, condițiile economice actuale cel mai probabil se vor reflecta într-o măsură mai mare în activitatea acestui sector, în sensul creșterii perioadei de marketabilitate și probabil și a marjelor de negociere.

Momentul actual succede o lungă perioadă de activitate susținută în domeniul dezvoltării de noi proiecte imobiliare rezidențiale, comerciale și industriale, așa încât apetența dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi este foarte sensibilă la fluctuațiile cererii potențiale. Factorii de incertitudine din mediul economic și în special scăderile semnificative ale indicilor bursieri din ultima perioadă determinate de extinderea epidemiei de COVID-19, la scară mondială reprezintă un element cu influență incontestabilă în sensul creșterii incertitudinii, motiv pentru care este de așteptat să producă o diminuare a cererii pe segmentul terenurilor pentru construcții. Desigur, pentru terenuri cu potențial ridicat care permit dezvoltarea de proiecte cu risc scăzut, fluctuațiile cererii vor fi în mod considerabil mai mici. Apreciem că perioada prezentă este una în care achizițiile se fac cu preponderanță în vederea dezvoltării pe termen lung a unor proiecte și nu au în vedere începerea imediată a unor investiții importante.

Acest lucru este reliefat și de declarațiile care au însoțit cele mai importante tranzacții cu terenuri de construcții din ultima perioadă. Astfel NEPI a achiziționat la Craiova, în zona Balta Craioviței un teren în suprafață totală de aprox. 17,5 ha pentru o sumă estimată la 22 mil. euro, ce va avea conform declarațiilor destinație comercială, acolo urmând a fi dezvoltat un centru comercial modern de tip mall. Reprezentanții fondului au arătat însă prudență menționând că pentru anul următor au în vedere finalizarea proiectelor deja începute, amânând demararea construirii pe terenul achiziționat.

O altă tranzacție importantă a fost cea în care Skanska a achiziționat aprox. 26.200 mp în zona stației de metrou Jiului din capitală, în vederea dezvoltării unui complex de clădiri de birouri. Achiziția are în vedere diversificarea subpiețelor pe care Skanska este prezentă, reprezentanții grupului declarând că în cadrul acestui proiect se va implementa conceptul "futureproof workplaces". De asemenea alegerea zonei este una care permite diversificarea la nivelul capitalei a hub-urilor importante de birouri în vederea creșterii confortului utilizatorilor finali prin reducerea timpului petrecut pe drumul spre și de la muncă. Proiectul de 175.000 mp închiriabili va fi dezvoltat pe două loturi din care unul aparține InteRo Property Development și corespunde unei viziuni mai largi pe care o are Skanska și care include în zona Bucureștii Noi și ansamblul rezidențial SkyLight Residence.

În capitală, o tranzacție importantă a vizat achiziția de către Strabag a unui teren pe Calea Victoriei pe care ar urma să fie dezvoltat un hotel și un mall, tranzacția având loc la un preț aproximativ de 2400 eur/mp.

Pentru anul 2022 previzionăm o temperare semnificativă a activității pe piața terenurilor de construcții, cele mai atractive fiind terenurile de dimensiuni mici sau medii, în zone centrale sau semicentrale, bine deservite de rețeaua de transport în comun și conectate la întreaga gamă de utilități publice.

Pe de altă parte vor exista și clase de terenuri pentru care atractivitatea va scădea semnificativ, având în vedere că dezvoltarea lor ar presupune proiecte cu risc ridicat. Ne referim la suprafețe mari sau la terenuri situate limitrof, fără acces direct la rețeaua de transport public sau la utilități sau localizate în zone cu dezvoltare economică slabă (orașe secundare sau terțiare sau zone rurale).

Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Asa cum au demarat prețurile de la începutul acestui an și până în prezent, în conjunctura diminuării suprafețelor de teren concomitent cu efectele crizei economice și efectelor create de pandemia de covid 19, prețurile la terenurile intravilane au manifestat creșteri semnificative. Creșterile destul de însemnate au fost locale doar în zonele unde introducerea utilităților - apă, canalizare, curent electric și gaze naturale - au justificat schimbarea prețurilor. Dacă pentru proprietățile construite este greu de spus cum vor evolua prețurile pe termen foarte lung - fiind posibil fie să crească, fie să scadă sau să stagneze o perioadă lungă de timp, în funcție de schimbările la nivelul cererii și ofertei de pe piață, la terenuri toate estimările specialiștilor imobiliari apreciază că întotdeauna prețurile vor crește, mai rapid pentru cele destinate construirii de proprietăți rezidențiale

și mai lent, dar sigur, pentru alte destinații. Chiar dacă vor mai exista perioade mici de acalmie, precum cea actuală, prețurile vor urma tendința crescătoare și vor fi considerate investițiile imobiliare cele mai sigure și rentabile pe termen lung. Un teren bine ales - cu vecinătăți sigure, într-o zonă cu potențial de dezvoltare, poate să-și tripleze prețul în maximum cinci-zece ani în apropierea orașelor mari și să-l dubleze în localități cu potențial turistic.

Marea ocazie de îmbogățire s-a crezut că este afacerea cu terenuri care, din motivul simplității, a fost considerată generatoare de profit de la sine. De aceea, piața terenurilor indică până anul trecut cel mai ridicat coeficient speculativ și, din punct de vedere al cotațiilor de bursă, și cele mai ridicate rate de creștere. Din păcate, era o creștere artificială și, nu în puține cazuri, riscantă. Ideea, primitivă, după care oriunde se plasează bani se va obține câștig, ar putea duce la pierderi spectaculoase dacă opțiunea nu este însoțită de o prospecție serioasă și de o evaluare rațională a potențialului obiectiv. Din acest punct de vedere, este evident că pot crește extrem de mulțumitor în valoare terenurile utilizate pentru ceea ce se cheamă afacere de întreprindere, deși este încă foarte răspândită legenda terenului bun pentru cartiere de vile (care, însă, din păcate, nu pot apărea oriunde!). Astfel încât se vor înregistra creșteri semnificative mai degrabă în acele zone care dezvoltă deja ceea ce se cheamă parc industrial, ori parc comercial, ori acolo unde, prețul fiind suficient de scăzut, orice creștere ulterioară va fi satisfăcătoare. În orașe, scumpirea terenului în sectoarele clasice indică mai degrabă oferta extrem de redusă și, deopotrivă, apropierea unui plafon inevitabil care, făcând investiția ulterioară mult prea costisitoare, ar putea atrage prăbușirea pieții în tocmai aceste arii și pe acest segment.

În ultima lună a anului 2021 au fost vândute, la nivel național, 74.429 de imobile, cu 16.856 mai multe față de luna noiembrie a anului trecut. Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), comparativ cu aceeași perioadă a anului 2020, numărul tranzacțiilor este cu 2.926 mai mic. Cele mai multe vânzări au fost înregistrate, în decembrie 2021, în București (14.438), Ilfov (4.902) și Constanța (3.950). De cealaltă parte, județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Călărași (303), Covasna (449) și Caraș Severin (485).

Buzoienii continuă să achiziționeze în continuare imobile. În ultima lună a anului 2021 un număr de 1.425 case, imobile, terenuri și apartamente au făcut obiectul de tranzacție. Cele mai vândute au fost terenurile agricole. Un număr de 671 astfel de terenuri au făcut obiectul vânzării cumpărării, lucru care plasează Buzăul pe locul trei la nivel național, în spatele vecinilor de la Brăila, unde au fost vândute 956 de terenuri agricole, și al constănțenilor; care au vândut 688 astfel de terenuri în ultima lună din an.

În Buzău au mai fost vândute, în aceeași perioadă, și 13 terenuri extravilane neagricole, 389 terenuri intravilane care aveau deja construcții și 216 care nu aveau nimic construit. Și unitățile individuale au înregistrat peste 100 de tranzacții la Buzău, chiar dacă sectorul imobiliar înregistrează o creștere din ce în ce mai mare. Concret, 136 de unități individuale au fost vândute la Buzău.

Cererea de terenuri nu poate fi apreciată că a înregistrat o scădere semnificativă, deoarece oamenii se tem că în câțiva ani, nu-și vor mai putea cumpăra nimic din cauza creșterii permanente a prețurilor terenurilor. Doritorii de terenuri nu se sperie de absența utilităților în zonele vizate, deoarece majoritatea doresc să înceapă construcțiile de case peste 4-5 ani, în mod eșalonat. Unii au dorit inițial să-și achiziționeze apartamente cu credite de la bănci, dar s-au speriat de prețurile acestora și de dobânzile practicate de bănci. Astfel, au preferat să locuiască în continuare cu chirie, dar s-au orientat către terenuri. Au luat de la bănci credite mai accesibile și cu mai puține costuri adiacente, de pildă creditele pentru nevoi personale. Ei au înțeles că dozarea efortului financiar de construire a casei mult-visate pe câțiva ani este cea mai bună decizie posibilă în acest moment. Terenurile situate în afara orașelor continuă să fie cele mai cautate. De obicei, cumpărătorii sunt persoane între 30 și 45 de ani, care câștigă bine, fie ca patroni, fie ca angajați ai unor companii. Mulți dintre ei preferă bucăți mari de terenuri de 5.000-10.000 de metri, mai ieftine și pe care le pot împărți cu prietenii, rudele și chiar colegii de serviciu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Buzău, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2, com. Gălbinași, zonă periferică în localitate, în suprafață măsurată de 635,00 mp. Zona este caracterizată de existența clădirilor rezidențiale cu regim de înălțime majoritar P, clădiri în marea lor majoritate relativ noi. 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 suferit în ultima perioadă o creștere semnificativă. Ca urmare creșterea prețului terenurilor din zona terenului subiect al evaluării, se datorează și edificării de noi cartiere rezidențiale, ajungându-se la oferte de până la 20 euro/mp.

Oferța de proprietăți similare

În scădere.

Cererea de proprietăți similare

În creștere ușoară.

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 utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "*utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării*".

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 a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, 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.

- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale și certificatului de urbanism prezentate evaluatorului și a constatărilor la data inspecției, terenul analizat face parte din zona intravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinație de teren cu destinație rezidențială.
- Posibilă fizic. Localizarea într-o zona cu terenuri construite, destinația rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizare rezidențială este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului. 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, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului subiect este cea **rezidențială** (utilizare actuală), utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect al evaluării.

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
- vânzarea forțată.

Estimarea valorii proprietății imobiliare subiect se va face în premisa celei mai bune utilizări și utilizarea curentă/existentă – *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 (chiriaș) pentru utilizare în scop propriu.

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.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-dn2b-tabarasti-galbinasi-IDfLa9L.html>;

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

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-buzau-IDgmdC7.html>.

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 8-15 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mică, se alege prețul de 10,00 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 creștere a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală
- nivelul de poluare (zonă cu poluare mică, trafic auto redus în apropiere)

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

$$V_{\text{teren}} = 635,00 \text{ mp} \times 10,00 \text{ euro/mp} = 6.350,00 \text{ euro, rotund,}$$

$$V_{\text{teren}} = 6.400,00 \text{ euro, echivalent } 31.500,00 \text{ lei, valoare fără TVA}$$

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, categoria de folosință pășune, identificat cu numărul cadastral 26766, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Gălbinași, str. Răsăritului, nr. 53a-55a, T 27, P 356, Lot 1, Lot 2, cod poștal 127420, în suprafață măsurată de 635,00 mp (636,00 mp din acte), este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, domeniul privat, conform actelor prezentate de client și declarațiilor acestuia, 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:

$$\text{Valoarea obținută prin metoda comparației directe} = 6.400,00 \text{ euro}$$

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 opiniază că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de: **31.500,00 lei**, respectiv **6.400,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9247 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, Încheiere de carte funciară;
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Extras de plan cadastral de CF;
- 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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26766 Gălbinași

Nr. cerere 119051
Ziua 12
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
10018973779



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 53a-55a, Tarla 27. Parcela 356, Lot 1, Lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26766	Din acte: 636 Masurata: 635	Teren neimpregmuit; Teren intravilan, partial impregmuit cu gard de metal cf. PAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88499 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. 45, din 29/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL COM GALBINASI;		
B1	Se înființează cf. 26766 a imobilului cu nr. cad. 26766/Gălbinași ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.26656\cf.26656; -- nr.cad.26661\cf.26661;	A1
Act Administrativ nr. 21, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B2	Se înființează cartea funciara 26656 a imobilului cu numarul cadastral 26656 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26511 inscris in cartea funciara 26511; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 87, din 26/11/2021 emis de COMUNA GALBINASI;		
B3	Se înființează cartea funciara 26511 a imobilului cu numarul cadastral 26511 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20189 inscris in cartea funciara 20189; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021;</i>	A1
Act Dezmembrare nr. 940, din 19/03/2007 emis de BNP VERGU STEFAN;		
B4	Se înființează cartea funciara nr. 1164 a unitatii administrativ teritoriale Galbinasi, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4062 din cartea funciara nr. 1075 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;</i>	A1
Hotarare nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 59181 din 26/03/2007;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 7, din 20/02/2012 emis de Consiliul Local Galbinasi; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4869, din 07/07/2021 emis de Primaria Comunei Galbinasi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Lucrarea 312, din 13/07/2021 emis de SC TEAM TOPOGRAFIC SRL;		
B6	se noteaza repositonarea imobilului <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26511/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 96550 din 14/07/2021;</i>	A1
B7	se noteaza actualizarea adresei imobilului si schimbarea destinatiei imobilului din extravilan in intravilan <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, inscrisa prin incheierea nr. 56020 din 13/04/2022; pozitie</i>	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
transcrisa din CF 26511/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 157850 din 15/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20189/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 96550 din 14/07/2021;		
Act Administrativ nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI; Hotarare Judecatoreasca nr. 11906/200/2020, din 14/10/2020 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B8	se noteaza apartenenta imobilului la domeniul privat al Comunei Galbinasi OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26656/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 71393 din 25/05/2022;	A1
Act Administrativ nr. 21, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B10	Se înființează cartea funciara 26661 a imobilului cu numarul cadastral 26661 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26554 înscris în cartea funciara 26554; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022;	A1
Act Administrativ nr. 87, din 26/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B11	Se înființează cartea funciara 26554 a imobilului cu numarul cadastral 26554 / UAT Gălbinași, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20185 înscris în cartea funciara 20185; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26554/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 155432 din 10/12/2021;	A1
Act Dezmembrare nr. 940, din 19/03/2007 emis de BNP VERGU STEFAN;		
B12	Se înființează cartea funciara nr. 1160 a unitatii administrative teritoriale Galbinasi , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4115 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4062 din cartea funciara nr. 1075 a aceleiasi unitati administrative teritoriale., dobandit prin fara titlu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26554/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 155432 din 10/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20185/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 59181 din 26/03/2007;	A1
Hotarare nr. 53, din 31/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B13	Intabulare. drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GALBINASI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26554/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 155432 din 10/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20185/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 59181 din 26/03/2007;	A1
Act Administrativ nr. 7, din 20/02/2012 emis de Comuna Galbinasi; Act Administrativ nr. 94930, din 03/01/2018 emis de OCPI Buzau;		
B14	-Se noteaza actualizare date tehnice în CF, în sensul trecerii imobilului din extravilan în intravilanul UAT-ului. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26554/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 155432 din 10/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20185/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 557 din 04/01/2018;	A1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4869, din 07/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI GALBINASI; Act Administrativ nr. HCL nr.7, din 20/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL GALBINASI;		
B15	se noteaza actualizarea categoriei de folosinta si repositiionarea imobilului OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26554/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 155432 din 10/12/2021; pozitie transcrisa din CF 20185/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 95722 din 12/07/2021;	A1
Act Administrativ nr. 4869, din 07/07/2021 emis de PRIMARIA GALBINASI;		
B16	Se noteaza actualizare informatii tehnice cu privire la imobil-actualizare adresa OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26661/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 56009 din 13/04/2022; pozitie transcrisa din CF 26554/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 155432 din 10/12/2021, pozitie transcrisa din CF 20185/Gălbinași, înscrisă prin încheierea nr. 137455 din 04/11/2021;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



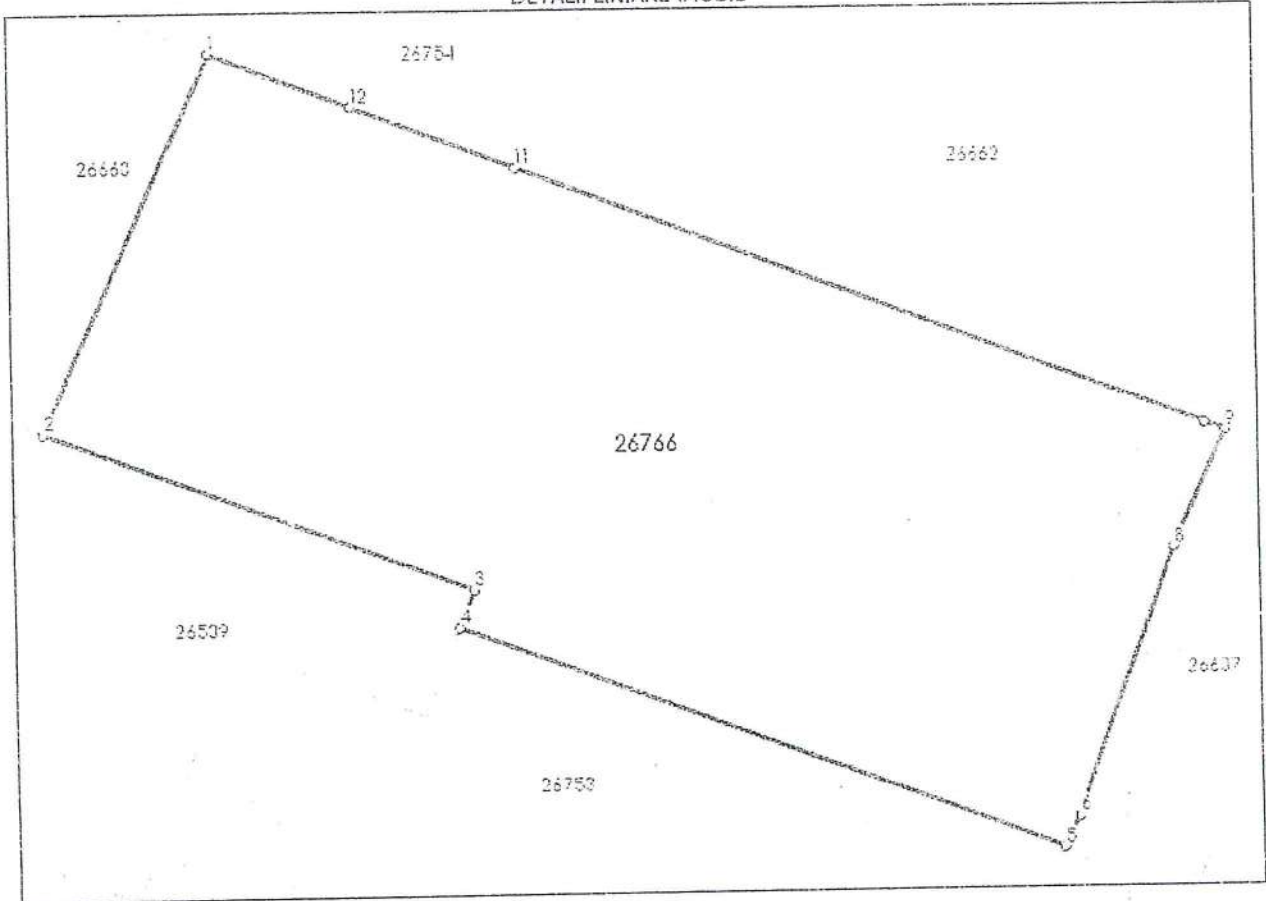
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26766	Din acte: 636 Masurata: 635	Teren intravilan, partial imprejnit cu gard de metal cf. PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	635	27	356	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.191
2	3	16.56
3	4	1.5
4	5	23.456
5	6	1.306
6	7	0.224



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	10.349
8	9	4.738
9	10	0.802
10	11	26.761
11	12	6.339
12	1	5.511

** 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 procedura 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,

12/09/2022, 11:26





100117051087



ANCP

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

Dosarul nr. 88499 / 05-07-2022

INCHEIERE Nr. 88499

Registrator: EUGEN MIHAIL PURCAREA

Asistent: DENISA BACIU

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

Asupra cererii introduse de COMUNA GALBINASI domiciliat in Loc. Galbinasi, Nr. 5, Jud. Buzau, STRADA PROF. TUDOR GHEORGHE privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.45/29-06-2022 emis de CONSILIUL LOCAL COM GALBINASI;

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

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 26766
- imobilul cu nr. cadastral 26656, inscris in cartea funciara 26656 UAT Gălbinași avand proprietarii: COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.4;
- imobilul cu nr. cadastral 26661, inscris in cartea funciara 26661 UAT Gălbinași avand proprietarii: COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.4;
- Se sisteaza cartea funciara 26656 a imobilului cu numarul cadastral 26656/Gălbinași ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 26766/Gălbinași asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 26656 UAT Gălbinași;
- Se infiinteaza cf. 26766 a imobilului cu nr. cad. 26766/Gălbinași ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
 - ~- nr.cad.26656\cf.26656;
 - ~- nr.cad.26661\cf.26661;
 asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26766 UAT Gălbinași;
- Se sisteaza cartea funciara 26661 a imobilului cu numarul cadastral 26661/Gălbinași ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 26766/Gălbinași asupra A.1 sub B.11 din cartea funciara 26661 UAT Gălbinași;

Prezenta se va comunica părților:

DRAGOMIR DUMITRU
COMUNA GALBINASI

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

Data soluționării,

25-07-2022

Registrator,

EUGEN MIHAIL PURCAREA

Asistent Registrator,

DENISA BACIU

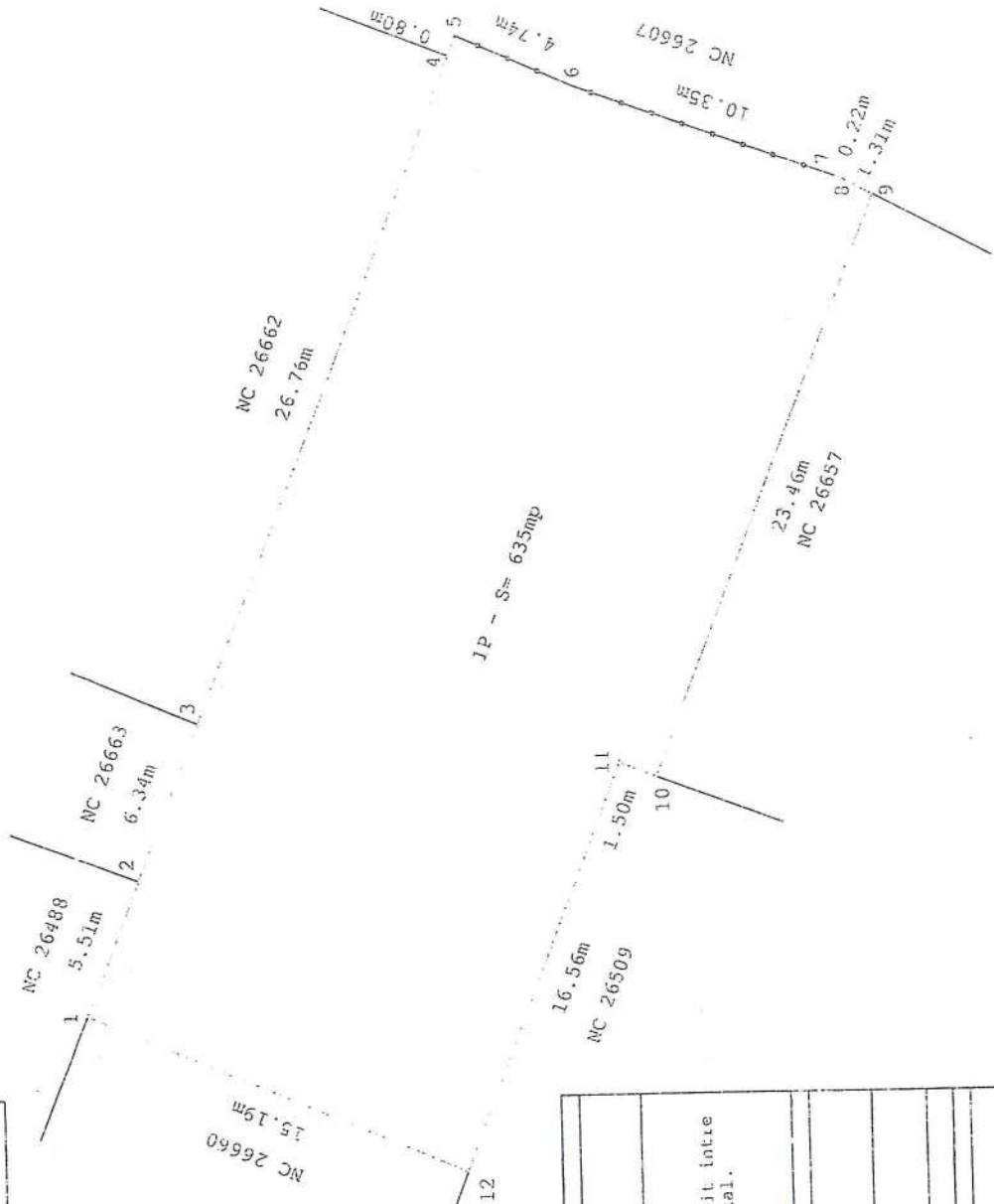
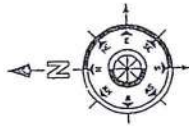
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare a recepției și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBILULUI

Scara 1:200

nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	635	Loc. Galbinasi, Str. Basaritului, Nr. 53a-55a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 1, Lot 2, Jud. Bz
nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	GALBINASI	



A. Date referitoare la teren		Mentiuni
1	Categorie de folosinta P	Teren intravilan, partial imprejmuit intru punctele 5-6-7 cu gard de metal.
Suprafata (mp)		
635		
B. Date referitoare la constructii		Mentiuni
Cod	Destinatia	
	Suprafata construita la sol (mp)	
Total		
635		
Total		
Suprafata totala măsurată a imobilului = 635 mp		
Suprafata din act = 636 mp		
Executant		Inspector:
Ing. COSTACHE Marian-Cosmin		Confidenta
Autorizatie Categoria A, Seria RO-B-F, NR. 2004		Digitally signed
ing. din COSTACHE Marian-Cosmin		cestea imobilului in
baza de date cadastrala		si a Marian-Cosmin
Date:		2022.06.07
Cat. A, Seria, RO-B-F, Nr. 2004		0209954+0300
		Stampila BCPI





ANCFI

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

Localitate: Buzau, Bd-ul N. Balcescu Nr. 48, cod postal 120246

Nr.cerere	75379
Ziua	06
Luna	06
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 26766 / UAT Gălbinași

TEREN Intravilan

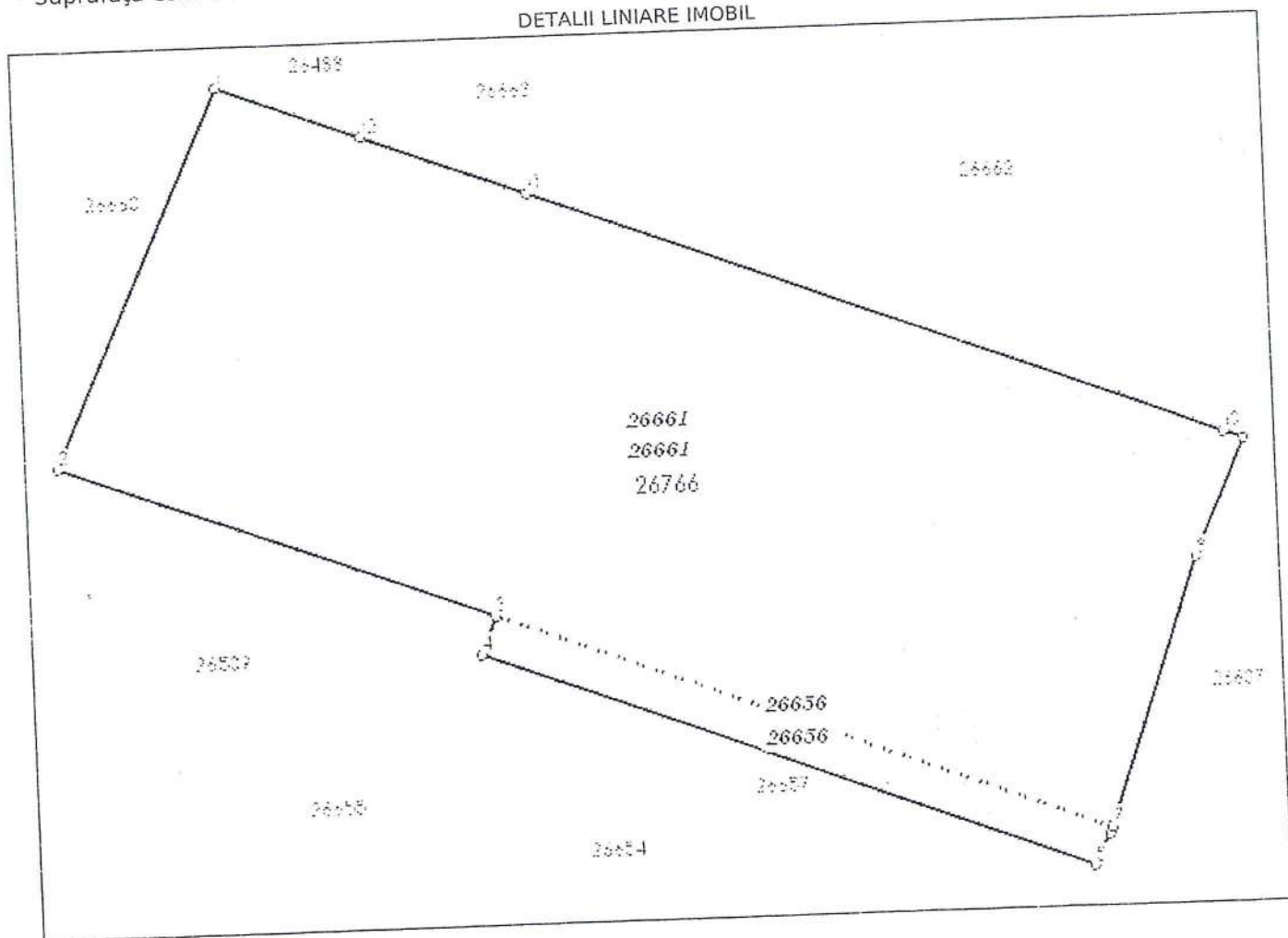
Adresa: Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 53a-55a,
Tarla 27, Parcela 356, Lot 1, Lot 2

Comuna/Oraș/Municipiu: Gălbinași

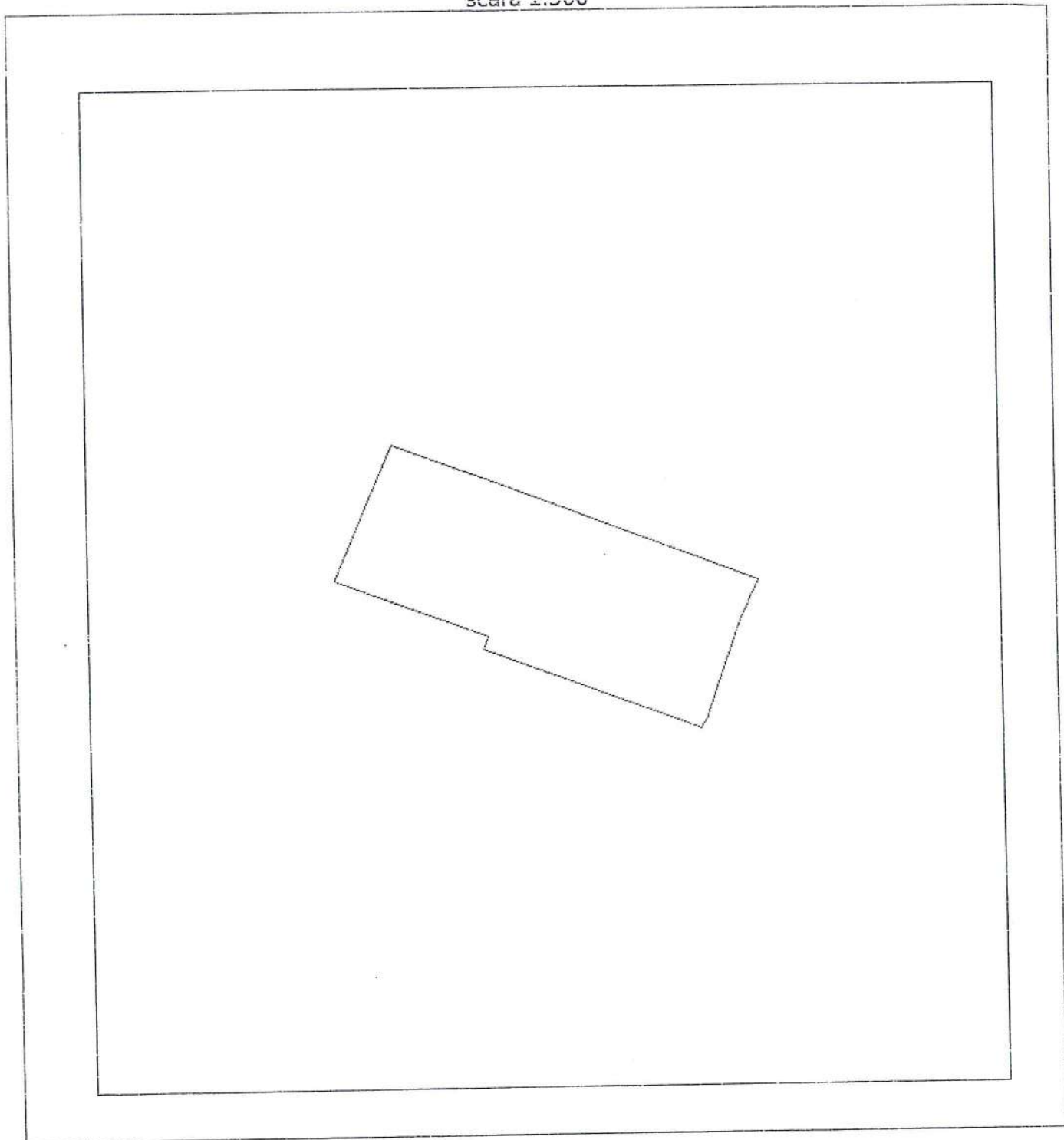
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
26766	635	Teren intravilan, partial imprejmuit cu gard de metal cf. PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	635	27	356	
	TOTAL:		635			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.191
2	3	16.56
3	4	1.5
4	5	23.456
5	6	1.306
6	7	0.224
7	8	10.349
8	9	4.738
9	10	0.802
10	11	26.761
11	12	6.339
12	1	5.511

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	75379	06.06.2022	09.06.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 75379 înregistrată la data de 06.06.2022, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	26656	36	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 55a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 1
2	26661	600	Loc. Galbinasi, Jud. Buzau, Str. Rasaritului, Nr. 53a, Tarla 27, Parcela 356, Lot 2

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BŪZAU la data: 07-06-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IRIDENTA-MARIANA COMAN



1 EUR= 4.9247

ANEXA nr. 3

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	636.0	825.0	1,100.0	400.0
Data ofertei	sept. 2022	august 2022	sept. 2022	sept. 2022
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		11.8	11.0	29.8
ajustare pentru ofertă / tranzacție		-15%	-15%	-30%
		-1.76	-1.65	-8.93
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		10.0	9.4	20.8
Marja de negociere se corelează funcție de pretul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustări -15% pentru comparabila 1 și comparabila 2 și -30% pentru comparabila 3; studiul pieții				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		10.0	9.4	20.8
Drepturile de proprietate ale subiectului și ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustări zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finanțare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.00	9.35	20.83
Condiții de finanțare la piață pentru toate comparabilele; ajustări zero				
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vânzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.00	9.35	20.83
intervin ajustări când cineva este foarte interesat să achiziționeze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele, studiul pieții				
Condiții de piață (data vânzării)	sept. 2022	august 2022	sept. 2022	sept. 2022
Ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		10.00	9.35	20.83
Condiții de piață similare la comparabile și subiect, ajustări zero				
Cheltuieli imediat după cumpărare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		10.00	9.35	20.83
Nu sunt necesare cheltuieli imediate după cumpărare pentru subiect și comparabile, ajustări zero.				
Localizare	Galbinasi-periferic	Glbinași-DN2	Glbinași-DN2	Glbinași-str. Victoriei
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5.0%	-5.0%	-10.0%
		-0.50	-0.47	-2.08
Pret corectat (Euro / mp)		9.50	8.88	18.74



Ajustari -5% pentru comparabila 1 si pentru comparabila 2, ajustare -10% pentru comparabila 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)	636.00	825.00	1,100.00	400.00
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro / mp)		0.42	1.02	-0.52
Comparand 1 cu 2 se observa o diferenta de pret de 0.62 EUR/mp la o diferenta de 275,00 mp, respectiv 0.22 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: $(825,00-636,00)/100*0,22$				
Comparabila 2 se va corecta cu: $(1.100,00-636,00)/100*0,22$				
Comparabila 3 se va corecta cu: $(400,00-636,00)/100*0,22$				
Deschidere la drum acces	16.62	15.00	tripla	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		0.16%	-5.00%	0.00%
		0.02	-0.44	0.00
Ajustarile pentru lungime FS: +016% pentru comparabila 1, ajustare -5,00% pentru comparabila 2 si ajustare 0,00% pentru comparabila 3, comparabila cu deschidere necunoscuta (s-a estimat o ajustare de 0,1% pentru fiecare metru liniar diferenta deschidere); 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)		0.43	0.58	-0.52
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		9.93	9.46	18.22
Utilitatile tehnico-edilitate disponibile ale zonei	toate	toate	toate	toate
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		9.93	9.46	18.22
Ajustari 0% pentru toate comparabilele, subiect si comparabile cu aceleasi utilitati; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	-3
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-0.7%	1.2%	-12.5%
ajustare totală brută		1	2	3
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		9.3%	20.7%	12.5%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	10.00	Comparabilă cu ajustarea bruta cea mai mica		
Suprafata teren exclusiv = 636.00 mp				
Valoare Euro = 6,400.00 Euro				
Valoare teren = 31,500.00 LEI				





FM
EM

Postat 27 august 2022



Teren intravilan DN2B Tabarasti-Galbinasi

9 700 €

11,75 €/m²

PROMOVEAZĂ

CREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 825 m²

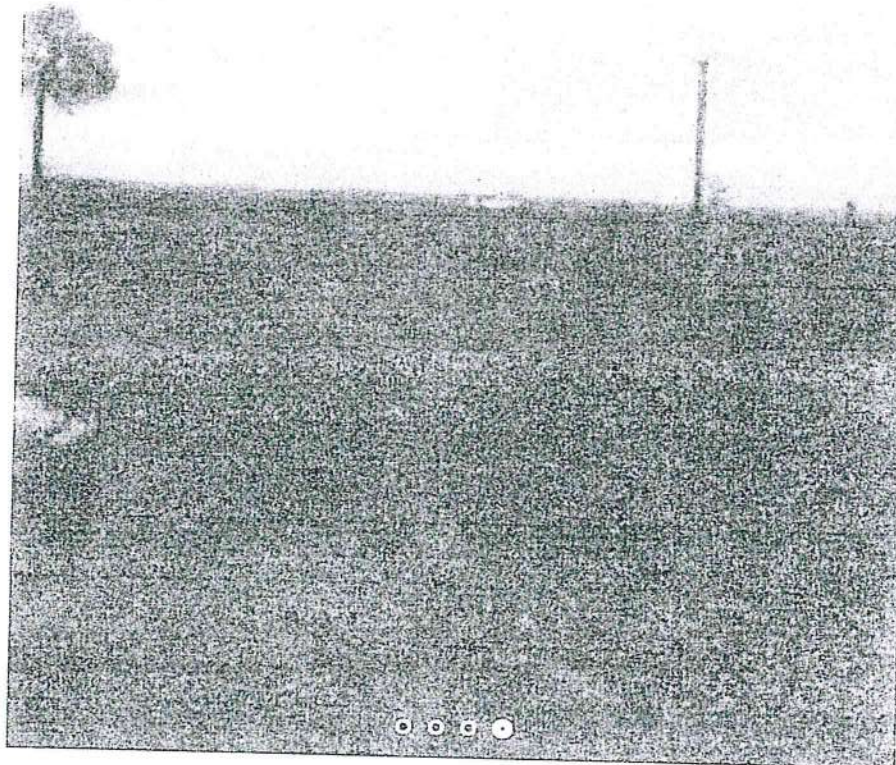
DESCRIERE

MARETA PAVAJ
4 016 856 7811



Se vinde teren intravilan pe DN2B in apropierea de service-ul auto, deschidere 15m, suprafata 825mp. Alte detalii la telefon.

<https://www.cla.ro/it/oferta/teren-intravilan-dn2b-tabarasti-galbinasi-1076092-act-ent>



Postat 04 septembrie 2022

Teren intravilan 8km Buzau-Galbinasi
11 €



PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 100 m²

DESCRIERE

Teren intravilan 8km Buzau, in Galbinasi!
Carte Funciara, acte la zi!



2



77
77

Postat 04 septembrie 2022

Vand teren Galbinasi Buzau

11 900 €

29,25 €/m²

PROMOVEAZĂ

CREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 400 m²



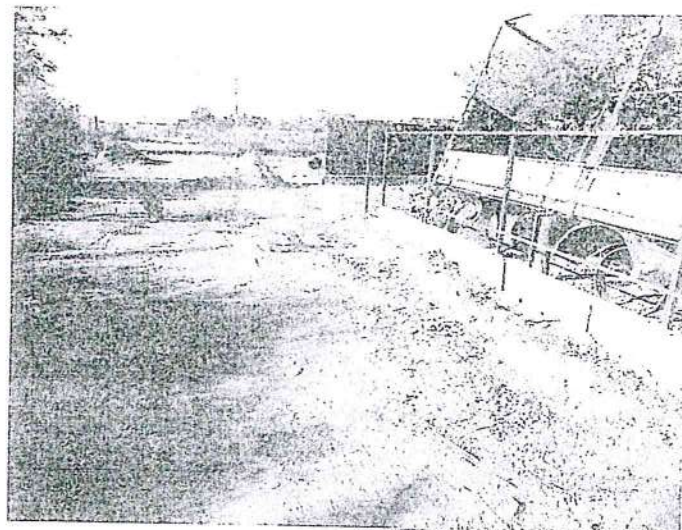
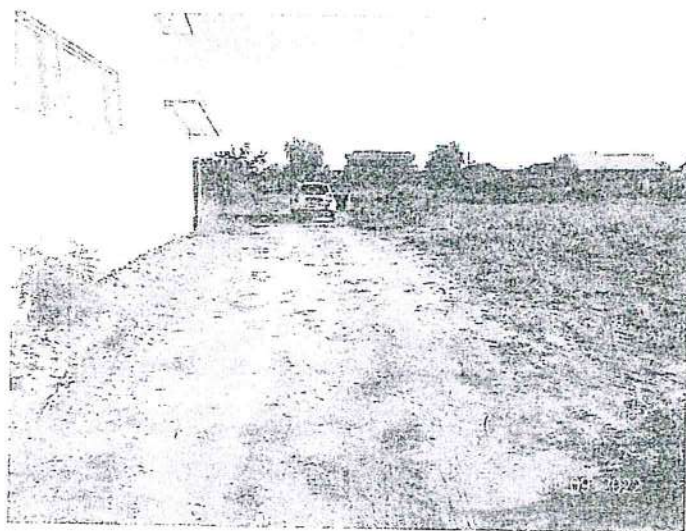
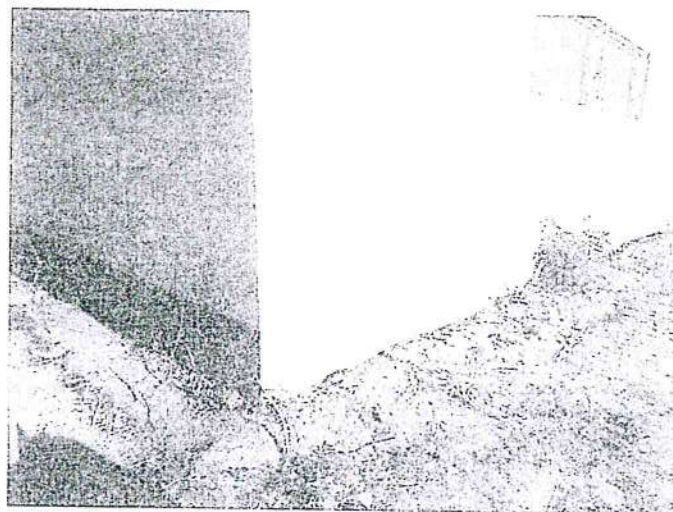
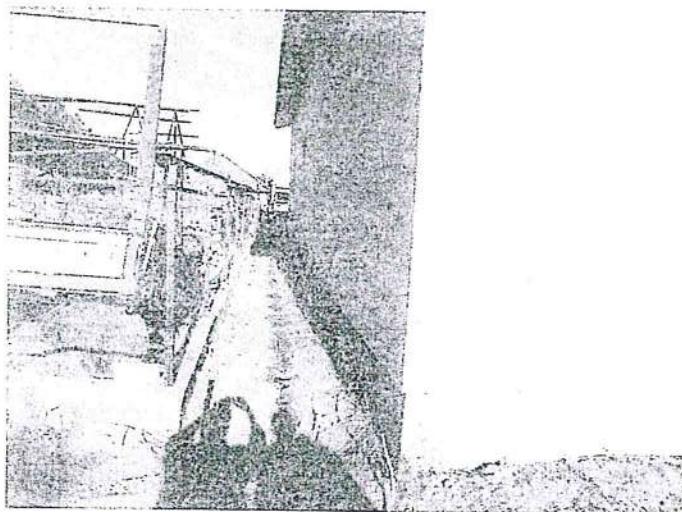
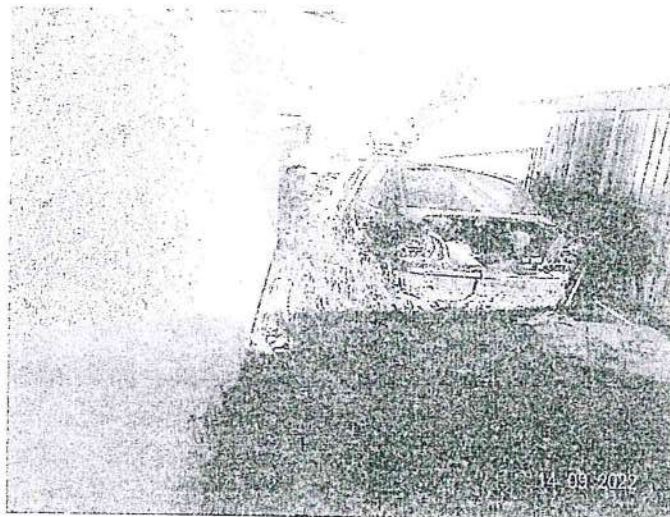
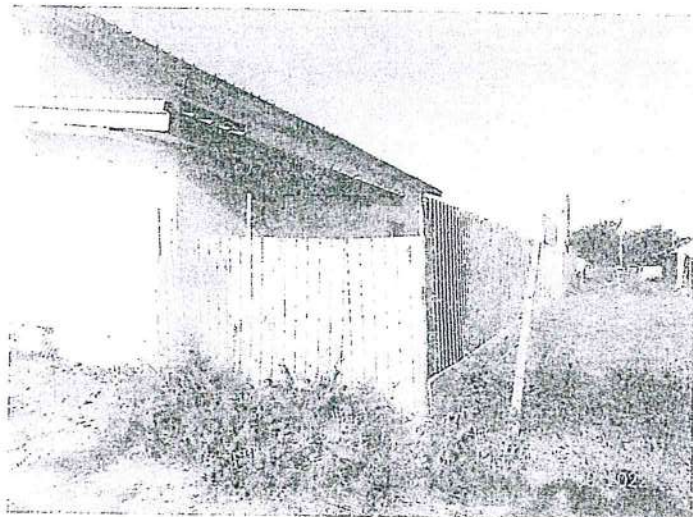
DESCRIERE

ALIMIA H: 073 419 3018

Vand teren 400 mp, Com. Galbinasi Jud. Buzau, 13 mp deschidere la strada asfaltata (Str. Victoriei), utilitati : apa, curent, gaze, canalizare la strada. Locul se afla central (intre case).

Adresa: Strada de la sfarsitul Vand. teren Galbinasi - Buzau - 13 mp deschidere la strada.

(3)



DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil(teren) in
suprafata masurata de 635 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat
Galbinasi,strada Rasaritului,nr.53a-55a,Tarla 27,Parcela 356,numar cadastral
26766,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...../.....

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Dupa analizarea 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,publicata,cu modificarile si completarile ulterioare,Legea nr.287/2009 privind Codul civil,a HCL nr.53/31.08.2006 privind aprobarea inventarului terenurilor disponibile in vederea construirii de locuinte conform Legii nr.15/2003,a HCL nr.61/28.09.2022 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 635 mp situate in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,strada Rasaritului,nr.53a-55a,tarla 27,parcela 356,numar cadastral 26766,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 635 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,strada Rasaritului,nr.53a-55a,tarla 27,parcela 356,numar cadastral 26766,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau.

3.2.Obiectul vanzarii:terenul in suprafata masurata de 635 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,strada Rasaritului,nr.53a-55a,tarla 27,parcela 356,numar cadastral 26766,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 propprietatile 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 635 mp este de 6400 Euro,adica 31.500lei,la un curs Eur/Lei de 4.9247 lei pentru 1EURO,stabilit de catre



Consiliul Local al comunei Galbinasi prin HCL nr...../.....,in baza raportului de evaluare nr.53/2022,emis de catre evaluator autorizat ANEVAR,ing.Petre Ion,inregistrat la sediul Primariei Comunei Galbinasi sub nr.7531/2022

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

3.6.Cuquantumul si natura garantiilor

(1) Participantii la licitatie vor depune garantia de participare la licitatie in cuquantum de **10%** din pretul de pornire la licitatie,respectiv **640 Euro**.

(2) Plata garantiei de participare la licitatie se va face in lei,la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in data platii.Garantia de participare este valabila pentru o singura licitatie si se poate achita prin virament bancar in contul **RO42TREZ1665006XXX000359** deschis la Trezoreria Buzau sau alta forma de plata(online).

(3) Garantia de participare constituita de ofertantul desemnat necastigator se returneaza,la cerere,de catre autoritatea administratiei publice locale in cel mult 15 zile lucratoare de la data desemnarii ofertantului castigator.

(4) Cererea de restituire a garantiei va cuprinde in mod expres contul si banca la care urmeaza a fi virata suma respectiv.

(5) Garantia de participare nu este purtatoare de dobanzi sau indexari

(6) Pentru ofertantul desemnat castigator,garantia de participare la licitatie nu se va restitui si se va considera cota-parte din pretul de vanzare adjudecat.In situatia in care castigatorul licitatiei nu achita pretul de vanzare in termenul stabilit,acesta va pierde garantia de participare.

(7) *In situatia in care castigatorul licitatiei renunta la incheierea contractului in perioada cuprinsa intre momentul adjudecarii terenului prin licitatie publica si momentul incheierii acestuia in forma autentica,castigatorului nu i se mai restituie suma consemnata cu titlu de garantie la participare.*

(8) Prezentul caiet de sarcini si documentatia aferenta acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc sa participe la licitatie,pe suport de hartie,la pretul de **200 lei**.Pretul caietului de sarcini se achita numerar la casieria Primariei Comunei Galbinasi si este nerambursabil.

(9) Taxa de participare la licitatie este stabilita la **150lei** pentru fiecare participant si este nerambursabila si va fi achitata numerar la casieria Primariei Comunei Galbinasi.

3.7.Organizarea licitatiei

(1) Pot participa la licitatie persoane fizice sau juridice romane sau straine care au depus la sediul organizatorului licitatiei urmatoarele:*cererea de participare,formularul de oferta,documentele de certificare a identitatii si calitatii ofertantului.*

(2) Prin inscrierea la licitatie toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera acceptate de catre ofertanti.

(3) Ofertantii interesati in a participa la licitatie publica deschisa privind vanzarea terenului in suprafata masurata de 635 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,strada Rasaritului,nr.53a-55a,tarla 27,parcela 356,numar cadastral 26766,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, comisia se va intruni avand asupra ei documentatia intocmita pentru terenul supus licitatiei si la ora stabilita va declara licitatia deschisa.

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

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

(5) Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul "Oferte", plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin hotararea consiliului local. In procesul verbal se va consemna in partea introductiva a



acestui, 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 analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

(14) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai daca exista cel putin doua oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al vanzarii.

(15) In cazul in care nu exista cel putin doua oferte valabile comisia de evaluare va intocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeat procedura de licitatie publica.

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

(17) Pe baza evaluarii ofertelor, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

(18) Pretul minim pe care trebuie sa-l ofere participantii admisi in procedura de licitatie este de **6400 Euro** (echivalent 31.500 lei fara TVA), pret stabilit prin Hotararea Consiliului Local Galbinasi nr...../..... Suma adjudecata va fi achitata in lei la cursul BNR din ziua platii.

(19) Depunerea cererii de participare la licitatie si a documentelor solicitate are ca efect acceptarea neconditionata a pretului de pornire la licitatie.

(20) Refuzul de a semna procesul verbal de licitatie de catre unul dintre ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia. In cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnarii, precum si orice alta observatie.



- (21) In urma desfasurarii se intocmeste procesul verbal de adjudecare.
- (22) In baza procesului verbal,comisia de evaluare intocmeste,in termen de o zi lucratoare,un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
- (23) Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare.
- (24) Autoritatea contractanta va transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei,Partea a VI-a,un anunt de atribuire a contractului,in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (25) Autoritatea contractanta va informa ofertantii despre deciziile rederitoare la atribuirea contractului,in scris,cu confirmare de primire,nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.
- (26) In cadrul comunicarii autoritatea contractanta va informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- (27) In cadrul comunicarii,autoritatea contractanta va informa ofertantii respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare motivelor care au stat la baza deciziei respective.
- (28) Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.

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

- (1) Ofertele se redacteaza in limba romana.Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.Ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute in documentatia de atribuire sunt descalificate.Fiecare participant poate depune o singura oferta.
- (2) Ofertantii transmit ofertele lor pana la data de,ora.....,in doua plicuri sigilate(unul exterior si unul interior) conform documentatiei de atribuire,care se inregistreaza,in registrul"Oferte",precizandu-se data si ora.
- (3) Oferta are caracter obligatoriu,din punct de vedere al continutului,pe toata durata de valabilitate stabilita de 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 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,peu 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 inscrise 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 640 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 640 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 oferat.

(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, pentru coruptie, pentru fraudarea si/sau pentru spalare de bani)-10%
- (3) In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

6. Anularea licitatiei

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

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

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

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

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

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

- nu au fost depuse minim doua oferte valabile;

- au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare, respectiv care:

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

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



7. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

In termen de 2 zile de la primirea comunicarii deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv in termen de 5 zile lucratoare de la primirea comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertantii pot face contestatii in scris impotriva modului in care au fost respectate dispozitiile legale care reglementeaza procedura de vanzare a bunurilor proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale prin licitatie publica. Contestatiile se vor depune la sediul UAT Comuna Galbinasi, cu sediul administrativ in strada Profesor Tudor Gheorghe, nr5, Comuna Galbinasi, judetul Buzau.

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

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

8. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

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

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

Clauze referitoare la incheierea contractului de vanzare cumparare

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

Intocmit,
Consilier juridic
Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia




13

PRESEDINTE DE SEDIU
CONSILIER
JUN 17 2010



SECRETAR GENERAL
GUTERIU CIGAMA



DECLARATIA DE PARTICIPARE

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

Catre:Primaria Comunei Galbinasi

Prin prezenta,Participant _____,cu domiciliul in _____
_____ CUI/CNP _____ Nr.

Registrului Comertului _____ / _____ / _____

Telefon/Fax _____ / _____

ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica pentru vanzarea terenului in
suprafata de _____ .m.p,situat in _____
_____,din domeniul privat
al comunei Galbinasi din data de _____

Am luat cunostinta de conditiile de participare la licitatie.

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

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

PARTICIPANT



DECLARATIE

Subsemnatul(a) _____,

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

_____, din data de _____,

organizata de primaria comunei Galbinasi.

Declar pe propria raspundere ca:

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

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

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

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

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

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

Reprezentat legal,

(semnatura autorizata si stampila)



Operator economic/persoana fizica

Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului

Subsemnatul _____

reprezentant imputernicit al _____

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

Data completarii _____

Operator economic/persoana fizica



OFERTANTUL

 (DENUMIREA/NUMELE)

FORMULAR DE OFERTA

Catre.....

(denumirea autoritatii organizatorice si adresa completa)

Domnilor,

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

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

in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de mai sus mentionata,sa
 cumparam,terenul situat in intravilanul satului Galbinasi,comuna Galbinasi,Tarla 27,parcela
 356,numar cadastral 26766 in suma de _____ EURO echivalent

_____ lei (suma in litere si in cifre)

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

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

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

4.Precizam ca:

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

Nu depunem oferta alternativa

(se bifeaza optiunea corespunzatoare)

Data _____ / _____ / _____

SEMNATURA





FISA DE DATE

privind vanzarea prin licitație publică a unui imobil(teren) in suprafata masurata de 635 mp situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi,strada Rasaritului,nr.53a-55a,Tarla 27,Parcela 356,numar cadastral 26766,proprietate privata a comunei Galbinasi,judetul Buzau



FISA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMATII GENERALE

I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

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

Ib Principala activitate sau activități ale Autorității contractante

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



II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Vanzarea unui teren in suprafata masurata de 635 mp ,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi ,str Rasaritului,nr 53A-55A ,tarla 27,parcela 356,numar cadastral 26766,proprietate privata a comunei Galbinasi,jud Buzau,aflata in administrarea Consiliului Local Galbinasi

III. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE

II.1 Informatii generale privind procedura

III.1.1) Denumirea bunului proprietate privată a comunei Galbinași care se va vinde;
Teren in suprafata masurata de 635 mp ,situat in intravilanul comunei Galbinasi,sat Galbinasi ,str Rasaritului,nr 53A-55A ,tarla 27,parcela 356,numar cadastral 26766,proprietate privata a comunei Galbinasi,jud Buzau,categorie de folosinta pasune,comuna Galbinasi,judetul Buzau.

III.1.2). Pret de pornire a Licitației
Conform caietului de sarcini:**6400 EURO, adică 31 500 lei fara TVA**

III.1.3). Taxe: Ofertantul va achita urmatoarele taxe:
Taxa de participare la licitație – **150 lei**
Garantia de participare la licitație - **10% din valoarea imobilului supus licitației, adică 640 EURO**

III.1.4) Natura si cuantumul garantiei de participare:
Pentru a participa la licitatie privind vanzarea terenului in suprafata masurata de 635mp situat in intravilanul satului Galbinasi,Tarla 27,Parcela 356,str.Rasaritului,nr.53a-55a,comuna Galbinasi,judetul Buzau,numar cadastral 26766,apartinand domeniului privat al comunei Galbinasi,judetul Buzau persoanele fizice si juridice vor achita garantia de participare la licitatie,in lei,la cursul de referinta pentru euro comunicat de BNR in ziua platii.
Garantia de participare la licitatie se restituie ofertantilor necastigatori,fara niciun fel de retineri.Pentru cel care si-a adjudecat imobilul,garantia de participare la licitatie nu se va restitui si se va considera cota-parte din pretul de vanzare adjudecat.
Garantia de participare se pierde in urmatoarele situatii:
a) In cazul retragerii ofertei de catre ofertant,inainte de ora stabilita pentru licitatie;
b) In cazul ofertantului castigator care nu se prezinta in termenul stabilit la semnarea contractului de vanzare-cumparare;
c) In cazul respingerii ofertei aflate sub pretul minim de pornire;
d) In cazul excluderii de la licitatie pe motive de fraudă.

III.2. Procedura

Licitatie publică deschisă, conform modului de desfășurare descris în *Documentatia de*

atribuire.



III.3. Cadrul legislativ de referință:

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

- H.C.L. nr. _____ / _____ privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafața măsurată de 635 mp, situat în intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, str Rasaritului, nr 53A-55A, țarla 27, parcela 356, număr cadastral 26766, proprietate privată a comunei Galbinasi, jud Buzau

III.4. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Data organizării licitației privind vânzarea terenului, situat în intravilanul comunei Galbinasi, sat Galbinasi, str Rasaritului, nr 53A-55A, țarla 27, parcela 356, număr cadastral 26766, proprietate privată a comunei Galbinasi, jud Buza se va face prin anunț cu cel puțin 20 de zile calendaristice, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlineste, înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației în Monitorul Oficial Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul instituției și la sediul organizatorului.

Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

- a). În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- b). Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.
- c). Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.
- d). După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei
- e). Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la lit.d). de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- f). Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- g). În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- h). În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit.g), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primarului Comunei Gălbinași.
- i). În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primarul, prin intermediul secretarului comisiei, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.



- j). Raportul prevăzut la lit.h). se depune la dosarul licitației.
- k). Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire,
- m). Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeste procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei
- n). Pretul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr. _____ / _____ și este de 6400 EURO, adică 31.500 lei fără TVA
- o). Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a pretului de pornire la licitație.
- p). Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.
- q). În urma desfășurării licitației se întocmeste procesul verbal de adjudecare
- r). Comuna Gălbinași are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:
- nu au fost depuse minim două oferte valabile;
 - au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
 - circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
 - ofertantul declarant castigator își revocă oferta;
 - ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare
 - contestația unui ofertant este admisă

III.5. Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se va obține de la Primăria Comunei Gălbinași, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice.

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

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

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

.A. Persoană juridică străină

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

- scrisoare de intenție, conform Anexei nr.1;
- certificatul de înmatriculare al ofertantului emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- copie legalizată după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative, și traducere legalizată a pasajelor semnificative;



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

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

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

- dovada achitării *Documentației de atribuire*, în valoare de 200 lei;
 - dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de 150 lei;
 - *Contravaloarea Documentației de atribuire și a taxei de participare la licitație* se poate achita la casieria Primăriei comunei Gălbinași.
- * dovada depunerii *garanției de participare*, în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății, prin una din următoarele forme:
- prin virament, în contul Primăriei Comunei Gălbinași RO42TREZ16650067XXX000359 deschis la Trezoreria Buzău.
 - la casieria Primăriei comunei Gălbinași

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

B. Persoană juridică română



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

- scrisoare de intenție, conform Anexei nr.1;
- certificatul de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat, cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative ;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, lichidare sau faliment - original, potrivit formularului din Anexa nr.2, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- cazier fiscal eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor original sau copie legalizată;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul/punctul de lucru, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată.
- certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății;
- declarație pe propria răspundere precum că nu este în litigiu cu Comuna Gălbinași și Consiliul Local al Comunei Gălbinași;
- declarație pe propria răspundere a administratorului firmei că își asumă realizarea investițiilor consemnate în Caietul de sarcini și că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, respectarea normelor igienico-sanitare potrivit formularului - *Anexa nr.3.*
- cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul participanților necâștigătorii în baza solicitării

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

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

- dovada achitării *Documentației de atribuire*, în valoare de **200 lei**;
 - dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **150lei**;
- Contravaloarea Documentației de atribuire și a taxei de participare la licitație se poate achita la casieria Primăriei comunei Gălbinași.
- dovada depunerii garanției de participare, în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății, prin una din următoarele forme:
 - prin virament, în contul Primăriei Comunei Gălbinași RO42TREZ16650067XXX000359 deschis la Trezoreria Buzău.
 - la casieria Primăriei comunei Gălbinași

Plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau



denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr.4

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

V. PREZENTAREA OFERTEI

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



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



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



VI. CRITERII DE ATRIBUIRE

(1) Criterii:

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

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

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

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

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

Intocmit,

Consilier juridic,

Ciobanu-Dinu Ioana-Claudia