



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
COMUNA GĂLBINAȘI  
CONSILIUL LOCAL

### HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren)  
în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela  
63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **28.10.2021** ;

Având în vedere :

- referatul compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achizitii publice înregistrat sub nr.7609/19.10.2021 prin care este prezentată valoarea de inventar a bunului – imobil teren situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879;
- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași, înregistrat sub nr.672 din 21.10.2021 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.673 din 21.10.2021 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.694; nr.702 și nr.711/2021 ;
- necesitatea atragerii de fonduri la bugetul local în condiții de eficiență și eficacitate coroborat cu prerogativele privind exercitarea și administrarea proprietății private și respectiv cu solicitările potențialilor cumpărători ;
- solicitarea de cumpărare a d-nei Mocanu Maria, administrator al societății RED CRISTAL S.R.L. înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.5166/20.07.2021;
- prevederile H.C.L.Gălbinași nr.38 din 30.06.2021 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a unui bun imobil – teren în suprafață de 3.601 m.p., categorie de folosință arabil, situat în Comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, număr cadastral 25879 ;
- extrasul de carte funciară nr.99371 din 21.07.2021 aferentă imobilului – teren, în suprafață de 3.601 m.p., înscris în cartea funciară nr.25879 Gălbinași, având numărul cadastral 25879 ;

- prevederile H.C.L. Gălbinași nr.50/30.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău .

- prevederile certificatului de urbanism de informații în vederea vânzării nr.63 din 27.07.2021, emis de Primăria comunei Gălbinași ;

- raportul de evaluare nr. 78/03.09.2021 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.6298/03.09.2021;

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

- prevederile art.20, alin.(3) din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului ;

- prevederile art.108, 129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.311, art.334 – art.346, art.354, art.355 și art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

- H.C.L.nr.51/30.07.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile august 2021 – octombrie 2021 ;

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, proprietate privată a comunei Gălbinași, în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, categorie de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 25879 a Comunei Gălbinași din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna 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.78/03.09.2021*, 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 de pornire al licitației publice la nivelul sumei de **10.000 euro**, (8 euro/mp pentru intravilan și 0,4 euro/mp pentru extravilan), stabilit conform Raportului de evaluare nr.78/03.09.2021, 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 de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, înscris în cartea funciară nr. 25879 a Comunei Gălbinași din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna Gălbinași, proprietate privată a comunei Gălbinași, 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 ;

- HOLELIU DIANA, inspector, responsabil urbanism în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi ;

- CRISTEA MARIUS, consilier local ;

- GHITĂ NEAGU, 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 ;

- MANAFU ALINA - NICOLETA – referent specialitate în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

-TOMA GEORGIAN - ALIN, consilier local .

**Comisia de soluționare contestații :**

- GUȚENIUC LILIANA – secretar general al comunei Gălbinași ;

- MUSCĂ LIA - CONSTANȚA – inspector asistent în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

- ZOICAN ELENA - GEANINA – inspector asistent 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 Cristea Elena – Roxana, inspector 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 cu încheierea contractului de vânzare 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 terenului prevăzut la art.3 din prezenta hotărâre.

**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, 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 - 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Presedinte de sedință,  
CONSILIER.  
TOMA GEORGIAN - ALIN**



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

**Nr.80/28.10.2021**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Gălbinași în sedința ordinară din data 28.10.2021 cu respectarea prevederilor art.139, alin.(2) (*majoritate calificată*) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de: **13 (treisprezece) voturi „pentru,,;** 0(zero),,abțineri,, și 0 (zero) voturi „împotriva,, din numărul total de 13 consilieri în funcție și 13 consilieri prezenți la sedință.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil - teren,  
în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63,  
nr. cadastral 25879, categorie de folosință arabil, proprietate privată a comunei  
Gălbinași, județul Buzău, în baza prevederilor art.354 – 355 și art.363 din Ordonanța de  
Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ

### PREMISELE STUDIULUI

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit urmare a solicitării înregistrată cu nr. 5166/20.07.2021 prin care doamna Mocanu Maria, administrator al societății RED CRISTAL S.R.L. solicită vânzarea terenului în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, categorie de folosință arabil, teren care se află în vecinătatea proprietății societății, pentru realizarea unor investiții cu fonduri europene.

Studiu de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- art.354 – 355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ ,

- H.C.L. nr.38 din 30.06.2021 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a unui bun imobil – teren în suprafață de 3.601 m.p., categorie de folosință arabil, situat în Comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, număr cadastral 25879 .

### OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective :

- descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut ;
- motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării ;
- procedura, pretul vânzării, modalitatea de acordare a vânzării.

### Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Bunul care urmează a fi vândut este constituit din lot de teren în suprafață de 3.601 m.p. din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna Gălbinași, lot care aparține domeniului privat conform H.C.L. nr. 38 din 30.06.2021 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a unui bun imobil – teren în suprafață de 3.601 m.p., categorie de folosință arabil, situat în Comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, număr cadastral 25879 și este înregistrat în evidența contabilă cu număr de inventar 1835 și respectiv intabulat în C.F.nr.25879 - Gălbinași cu nr.cadastral 25879.

Lotul de teren se află la limita nordică a localității Tăbărăști, pe partea stângă a DN 2B ( în direcția Brăila), zonă de case și sedii de firme.

Terenul este amplasat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, județul Buzău cu deschidere dublă : deschidere de 8,08 m la DN 2B în partea sud vestică, drum asfaltat și deschidere de 282,97 m la drumul sătesc pietruit pe latura nord vestică .

Terenul este format din două parcele cu categoria de folosință arabil situate în intravilanul satului Tăbărăști (1.125 m.p.) și extravilanul localității (2.476 m.p.). Deschiderea parcelei de teren intravilan este dublă (la DN 2B 8,08 m și cca.139,23 m la drumul sătesc). Parcela de teren extravilan are deschiderea de cca.143,72 m la drumul sătesc. Zona este dominată de terenuri intravilane, ocupate de case și sedii de societăți comerciale precum și de terenuri extravilane cu destinație agricolă.



Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădiniță, biserică, poliție, s.a) este relativ mică. În zonă sunt spații comerciale suficiente .

Terenul nu este delimitat cu gard, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexat la prezentul studiu de oportunitate.

Terenul are ca vecini :la nord NC 23836 pe o lungime de 282,97 m, la sud NC 26156, pe o lungime de 291,49 m, la est NC 25880, pe o lungime de 16,71 m și la vest DN 2B, pe o lungime de 8,08 m.

Dotări edilitar-gospodărești ale zonei :electricitate, gaze, apă, telefonie și cablu tv.

Poluare peste medie datorită traficului intens.

Având în vedere suprafața, forma, localizarea terenului supus vânzării, specificul zonei din care face parte acest teren și nu în ultimul rând utilizarea actuală a terenului, cea mai bună utilizare a terenului, conform reglementărilor urbanistice, conform certificatului de urbanism nr.63/2021, este aceea de teren construit, utilizare rezidențială cu alternativă comercială.

## **Capitolul II Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea**

### **Aspecte de ordin juridic:**

Potrivit prevederilor art.129 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, Consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art. 363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ ,, vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei se face prin licitație publicată, 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.,, respectiv ,,.... autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrative teritoriale ..... ,, .

### **Motivatia pentru componenta economică, financiară :**

O resursă importantă a unității administrative - teritoriale o reprezintă bunurile ce pot fi valorificate prin închiriere, concesionare sau vânzare. Asadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat, pentru asigurarea unei administrări eficiente și pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al vânzătorului, U.A.T Comuna Gălbinași, cât și al cumpărătorului .

Din punct de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de vânzare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră.



Oportunitatea și eficiența vânzării rezidă și din faptul că prețul de vânzare, în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de către domnul Petre Ion, evaluator autorizat ANEVAR, este de 49.400 lei, echivalent a 10.000 euro, valoare fără TVA, preț mai mare decât valoarea de inventar a acestui teren care este de 6.455 lei.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat vor aduce venituri benefice comunei Gălbinași facilitând astfel noi investiții.

### **Motivatia pentru componenta socială și de mediu:**

Se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață și serviciile locale.

Câștigătorul licitației va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul transferă responsabilitatea viitorului cumpărător cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor ;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare .

### **Capitolul III. Elemente de Preț**

Fundamentarea prețului s-a făcut ținând seama de următoarele elemente: zona în care este amplasat terenul, destinația terenului, dimensiunile terenului, numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul, atractivitatea zonei, nivelul de poluare (zonă cu poluare mare, trafic auto intens) .

Conform acestor fundamentări a rezultat că prețul de pornire privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879 este de 8 euro/m.p. (39,5 lei/m.p.), pentru terenul intravilan și 0,4 euro/m.p. (2 lei/m.p.) pentru terenul valoare fără TVA.

Conform prevederilor legale, în baza H.C.L. Gălbinași nr. 50/30.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, a fost efectuat raportul de evaluare nr.78/03.09.2021 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion, raport de evaluare ce face parte integrantă din prezenta documentație .

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 .

Câștigătorul licitației va achita integral la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, prețul terenului stabilit în urma licitației publice și va fi plătit în lei la cursul BNR din ziua plății.

### **Capitolul IV. Modalitatea de acordare a vânzării terenului**

Conform prevederilor art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea terenului în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, categorie de folosință arabil se va face prin licitație publică deschisă .

Apreciem că pentru terenul propus pentru vânzare, procedura de licitație publică deschisă este potrivită, deoarece la licitație poate participa orice persoană fizică și juridică de drept privat, română sau străină, durata procedurii este mai scurtă, se realizează cu cheltuieli mici, crează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților.

### **Capitolul V. Conditii pentru realizarea si functionarea unor obiective**

Amplasarea pe teren a unor constructii se va face conform reglementărilor din documentatiile tehnice ce se vor întocmi în vederea emiterii autorizatiilor de construire.

Realizarea acestora este conditionată de respectarea următoarelor:

**a).**asigurarea tuturor conditiilor necesare desfășurării activităților specific destinatiei prevăzute ;

**b).**respectarea tuturor normelor si măsurilor dispuse de acordurile si avizelor de specialitate ce reglementează aceasta;

**c).**obtinerea tuturor avizelor si autorizatiilor necesare si respectarea, pe tot parcursul desfășurării lucrărilor si a activităților, a prevederilor legislatiei în vigoare si a conditiilor precizate în autorizatiile si avizele emise ;

Câștigătorul licitatiei, prin executarea obiectivelor, va contribui la :

- administrarea si gestionarea spatiului construit în interesul proprietarului si a comunității locale ;

- functionarea si exploatarea în conditii de siguranță a imobilui ;

- protectia sănătății si igienei publice în conformitate cu reglementările specific în vigoare .

### **Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea vânzării**

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare prevedem că procedura de vânzare este de aproximativ 45 - 60 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre.

**PRIMAR,  
DRAGOMIR DUMITRU**



**Presedinte de sedintă,  
CONSILIER.**

**TOMA GEORGIAN - ALIN**



**SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**





PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

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

■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel./Fax: 0338-103.560, Mobil: 0722-764386

ANEXA NR. 2 LA  
M.C.C. NR. 80/28.10.2021

Nr. 078/03.09.2021

PRIMARIA COMUNEI GALBINAȘI  
NR. 6298  
AN. 2021 LUNA 09 ZI 03

## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren arabil, situat în  
sat Tăbărăști, comuna Gălbinași, T 5, P 63, jud. Buzău, în  
suprafață de 3.601,00 mp.

Proprietatea: COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău

Valoarea estimată:

49.400,00 lei, echivalent 10.000,00 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 PRIMĂRIA COMUNEI GALBINAȘI, jud. Buzău.

**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./Fax: 0338-103.560, Mobil: 0722-764.386

**Nr. 078/03.09.2021**

## RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip teren arabil, situat în  
sat Tăbărăști, comuna Gălbinași, T 5, P 63, jud. Buzău, în  
suprafață de 3.601,00 mp.

**Proprietatea:** COMUNA GĂLBINAȘI, jud. Buzău

**Valoarea estimată:**

**49.400,00 lei**, echivalent **10.000,00 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 PRIMĂRIA COMUNEI GALBINAȘI, jud. Buzău.

*Stimate beneficiar,*

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

*Obiectul prezentului raport il reprezinta proprietatea imobiliara tip teren, categoria de folosinta arabil, situat in jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, T 5, P 63.*

*Tipul valorii: valoarea de piata*

*Scopul evaluarii: vânzare.*

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

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

*Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.*

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>49.400,00 LEI Echivalent 10.000,00 EUR</b>
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

*Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9348 LEI, din data de 31.08.2021.*

*Valoarea de piata a fost stabilita de catre un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la baza Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020.*

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

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

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

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



## SINTEZA LUCRĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului, categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 25879 situat în Jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, T 5, P 63, cod poștal 127242, în suprafață de 3.601,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, 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 2020 :
  - 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 categoria de folosință arabil, situat în Jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, T 5, P 63, în suprafață măsurată de 3.601,00 mp este de **49.400,00 lei**, respectiv, **10.000,00 euro**, la cursul valutar de 4,9348 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 arabil;
  - 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
<b>1. Termenii de referință.....</b>	<b>6</b>
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
<b>2. Identificare și descriere juridică.....</b>	<b>9</b>
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
2.6. Mențiuni privind abateri de la înscrierea în cartea funciara.....	9
<b>3. Descriere proprietate.....</b>	<b>10</b>
3.1. Informații generale.....	10
3.2. Zona.....	10
3.3. Informații specifice.....	10
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cea mai bună utilizare.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>16</b>
6.1. Metodologia.....	16
6.2. Metoda comparației directe.....	16
<b>7. Analiza rezultatelor.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Anexe.....</b>	<b>19</b>



## 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 2020, 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 2020: 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 categoria de folosință arabil, identificat prin numărul cadastral 25879, situat în Jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, T 5, P 63, cod poștal 127242, în suprafață de 3.601,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, în vederea *vânzării*.

Tipul valorii ales (**valoare de piață**), reprezintă tipul relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopului 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** PRIMĂRIEI 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 2020, 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 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii, pag.19, 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 31.08.2021, 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.

Inspecția s-a realizat în prezența reprezentantului client, d-l Dragomir Dumitru, primar.

Identificarea terenului a fost efectuată pe baza numărului cadastral și a informațiilor primite de la reprezentantul clientului.

Data evaluării este: **31.8.2021**

Data efectuării raportului: 03.09.2021.

#### 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 2020, standarde ce includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020 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 (Etapete parcurse, surse de informații).

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

##### **Etapete 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:

- Încheierea de carte funciară nr. 99371 din data de 23.07.2021, emisă de OCPI Buzău;
- Extras de carte funciară nr. 99371 din data de 21.07.2021, emisă de OCPI Buzău;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de urbanism nr. 63/27.07.2021, emis de Primăria 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 2021, 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 PRIMĂRIEI COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, CIF: 3724440.

### **2.2. Proprietarul**

Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin lege cota actuală 1/1, COMUNA GĂLBINAȘI, CIF 3724440.

### **2.3. Dreptul de proprietate**

Terenul în suprafață de 3.601,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău.

Terenul are atribuit număr cadastral și este înregistrat în cartea funciară a UAT Gălbinași.

### **2.4. Date privind documentația cadastrală**

Proprietatea imobiliară este înscrisă în cartea funciară nr. 25879 a UAT Gălbinași și are atribuit numărul cadastral 25879, conform Extras de carte funciară nr. 99371/21.07.2021.

### **2.5. Sarcini**

NU SUNT.

### **2.6. Mențiuni privind abateri de la înscrierea în cartea funciară.**

NU SUNT.

## 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 Tintesti. Prin comună trece și calea ferată Buzău-Brăila, pe care este deservită de stațiile Tăbărăști, Tăbărăști Sud și Bentu.

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

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

### 3.2. Zona

Terenul subiect se află la limita nordică a localității Tăbărăști, pe partea stângă a DN 2B (în direcția Brăila), com. Gălbinași, zonă de case și sedii de firme.

### 3.3. Informații specifice

Terenul subiect al evaluării este amplasat în com. Gălbinași, sat Tăbărăști, T 5, P 63, jud. Buzău, cu deschidere dublă. Deschidere de 8,08 m la DN 2B în partea sud vestică, drum asfaltat și deschidere de 282,97 m la drumul sătesc pietruit pe latura nord vestică.

Terenul este format din două parcele cu categoria de folosință arabil situate în intravilanul localității (1.125,00 mp) și extravilanul localității (2.476,00 mp). Deschiderea parcelei de teren intravilan este dublă (la DN 2B 8,08 m și cca. 139,23 m la drumul sătesc). Parcela de teren extravilan are deschiderea de cca. 143,72 m la drumul sătesc.

Zonă este dominată de terenuri intravilane, ocupate de case și sedii de societăți comerciale precum și terenuri extravilane cu destinație agricolă.

Distanța față de instituțiile publice (Primărie, școală gimnazială, grădinița, biserică, poliție, ș.a.) este relativ mică. În zonă sunt spații comerciale suficiente.

Terenul nu este delimitat cu gard.

Terenul subiect, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la raport.

Terenul are ca vecini: la nord NC 23836 pe o lungime de 282,97 m, la sud NC 26165, pe o lungime de 291,49 m, la est NC 25880, pe o lungime de 16,71 m și la vest DN 2B, pe o lungime de 8,08 m.

Dotări edilitar-gospodărești ale zonei: electricitate, gaze, apa, telefonie și cablu tv.

Poluare peste medie datorită traficului intens.

Poluare fonică: peste medie (rezultată din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).



## 4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

### Aspecte generale

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

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

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

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind

proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

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 acestuia 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. Reprezentații 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 închiriable 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 2021 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 terenuri au manifestat stagnări. Creșterile destul de mici 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.

Dorința multor locuitori ai orașelor de a scăpa de apartamentele de bloc, precum și aderarea României la Uniunea Europeană au aruncat din nou în aer prețurile terenurilor intravilane din preajma orașelor. Tranzacțiile imobiliare cu terenuri au fost încurajate de creditele bancare pentru nevoi personale, ușor obținute de persoanele cu venituri peste medie, însuflețite de dorința de a evada din aerul poluat al orașelor.

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, com Gălbinași, sat Gălbinași, T5, P 63, jud. Buzău, la limita de nord a localității Gălbinași, în suprafață de 3.601,00 mp. Zona este caracterizată de existența terenurilor intravilane ocupate cu construcții și terenuri extravilane agricole.

### ***Oferta de proprietăți similare***

În creștere ușoară.

### ***Cererea de proprietăți similare***

În creștere.

## ***Echilibrul pieței***

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

## **5. Cea mai bună utilizare**

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

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind *„utilizarea 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 2020, 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 prezentate evaluatorului și a constatărilor la data inspecției, terenul analizat face parte din zona intra și extravilană a localității, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinație de teren construit și teren cu destinație agricolă.
- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu construcții, destinația de teren construit 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 dezvoltare unei activități comerciale sau construirea unei case de locuit este cea mai bună valorificare din punct de vedere financiar a terenului, ca fiind construit. 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 de teren construit, utilizare care ar maximiza valoarea terenului subiect.

Evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului subiect este aceea de teren construit (**utilizare rezidențială cu alternativă comercială**), utilizări care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.



## 6. Evaluarea proprietății.

### 6.1 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 2020 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 deoarece proprietatea are cea mai bună utilizare de teren construit și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru construirea unui obiectiv de utilitate publică.

### 6.2. 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. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele de comparație utilizate în evaluare sunt următoarele:

- dreptul de proprietate;
- condiții de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condiții de piață (data vânzării);
- cheltuieli efectuate imediat după cumpărare;
- localizare;
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie) ;
- utilități disponibile și zonarea.

Comparabilele selectate au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia.

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la client 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 :

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayK4.html#53591b856a>

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfe2Kt.html#53591b856a>

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDez5JA.html#53591b856a>

Diracția pentru Agricultură județeană Buzău – Oferte de vânzare terenuri

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

În ANEXA nr. 3 și ANEXA nr. 4 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările efectuate 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.

#### a. Evaluare teren intravilan

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea mare, se alege prețul de 8,00 euro/m<sup>2</sup> 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 ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală

- nivelul de poluare (zonă cu poluare mare, trafic auto intens)

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru parcela de teren intravilan este de:

$$V_{\text{teren intr.}} = 1.125,00 \text{ mp} \times 8,00 \text{ euro/mp} = 9.000,00 \text{ euro},$$

$$V_{\text{teren intr.}} = \mathbf{9.000,00 \text{ euro}}, \text{ echivalent } \mathbf{44.400,00 \text{ lei}}, \text{ valoare fără TVA}$$

#### b. Evaluare teren extravilan

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea peste medie, se alege prețul de 0,4 euro/mp (2,00 lei/mp) pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 4).

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

- numărul terenurilor disponibile în extravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

- atractivitatea zonei,

- dimensiunile proprietății,

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

- nivelul de poluare (zonă cu poluare mare, trafic auto intens)

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru parcela de teren extravilan evaluat este de:

$$V_{\text{teren extr.}} = 2.476,00 \text{ mp} \times 0,40 \text{ euro/mp} = 990,40 \text{ euro, rotund},$$

$$V_{\text{teren extrav.}} = \mathbf{1.000,00 \text{ euro}}, \text{ echivalent } \mathbf{5.000,00 \text{ lei}}, \text{ valoare fără TVA.}$$

Valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este dată de suma valorilor de piață estimate pentru cele două parcele (intravilan și extravilan), rezultă:

$$V_{\text{teren}} = V_{\text{teren intr.}} + V_{\text{teren ext.}} = 9.000,00 \text{ euro} + 1.000,00 \text{ euro} = 10.000,00 \text{ euro}$$

$$V_{\text{teren}} = \mathbf{10.000,00 \text{ euro}}, \text{ echivalent, } \mathbf{49.400,00 \text{ lei}}, \text{ valoare fără TVA.}$$

## 7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan și extravilan cu categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 25879, situat în Jud. Buzău, com. Galbinași, sat Tăbărăști, T5, P 63, cod poștal 127242, în suprafață de 3.106,00 mp, este proprietatea deplină a COMUNEI GĂLBINAȘI, jud. Buzău, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

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

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

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

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

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

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **10.000,00 euro**

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

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

Potrivit acestei metode, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare tip teren arabil, subiect al evaluării este de: **49.400,00 lei**, respectiv **10.000,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,9348 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR  
ing. Petre Ion



## 8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Încheierea și extras de carte funciară;
- ANEXA Nr. 2: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, certificat de urbanism;
- ANEXA Nr. 3: Fișă calcul valoare teren intravilan – metoda comparație directă;
- ANEXA Nr. 4: Fișă calcul valoare teren extravilan – metoda comparație directă;
- ANEXA Nr. 5: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 6: Fotografii proprietate și vecinătăți





100106203770

ANCPI  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
PENTRU CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Dosarul nr. 99371 / 21-07-2021

**INCHEIERE Nr. 99371****Registrator:** ION-TIBERIUS MUREA**Asistent:** LUMINIȚA CIMPOERUSemnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA GALBINASI domiciliat in Loc. Galbinasi, Str Unirii, Nr. 71, Jud. Buzau privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.38/30-06-2021 emis de PRIMARIA COM GALBINASI;

-Act Administrativ nr.5190/21-07-2021 emis de PRIMARIA 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 231, 251P

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 25879, inscris in cartea funciara 25879 UAT Gălbinași avand proprietarii: COMUNA GALBINASI in cota de 1/1 de sub B.2;

- se noteaza justificarea inscrierii provizorii de sub B2 asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 25879 UAT Gălbinași;

**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA GALBINASI

COMUNA GALBINASI

COSTACHE MARIAN-COSMIN

\*) 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,

23-07-2021

Registrator,

ION-TIBERIUS MUREA

Asistent Registrator,

LUMINIȚA CIMPOERU

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 25879 Gălbinași

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Tabarasti, Jud. Buzau, Tarla 5, Parcela 63

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25879	3.601	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>83312 / 15/07/2020</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gălbinași); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 25879 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2405.
	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (Lege);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) <b>COMUNA GALBINASI</b> , CIF:3724440	
<b>68004 / 11/05/2021</b>	
Act Administrativ nr. 3493, din 11/05/2021 emis de PRIMARIA COM GALBINASI;	
B3	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la imobil
	A1
<b>99371 / 21/07/2021</b>	
Act Administrativ nr. 38, din 30/06/2021 emis de PRIMARIA COM GALBINASI; Act Administrativ nr. 5190, din 21/07/2021 emis de PRIMARIA COM GALBINASI;	
B4	se noteaza justificarea inscrierii provizorii de sub B2
	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



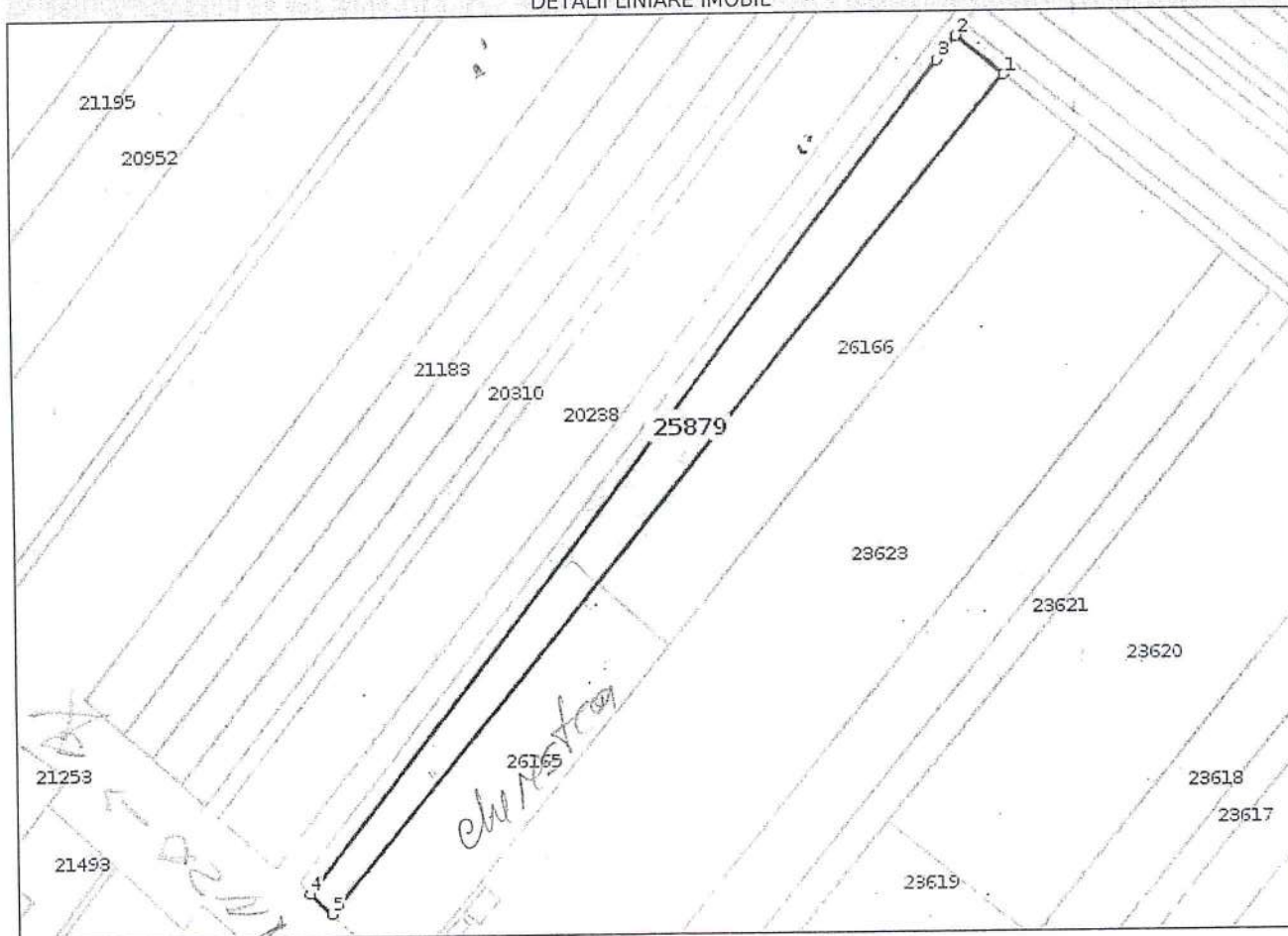
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25879	3.601	Imobil neîmprejmuit.

\* 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	arabil	DA	1.125	5	-	-	
2	arabil	NU	2.476	5	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	651.629,46 400.874,503	2	651.616,593 400.885,158	16.706
2	651.616,593 400.885,158	3	651.611,618 400.878,637	8.202
3	651.611,618 400.878,637	4	651.439,377 400.654,13	282.967
4	651.439,377 400.654,13	5	651.445,254 400.648,59	8.076



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	651.445,254 400.648,59	1	651.629,46 400.874,503	291.494

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,  
23-07-2021

Asistent Registrator,  
LUMINIȚA CIMPOERU

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

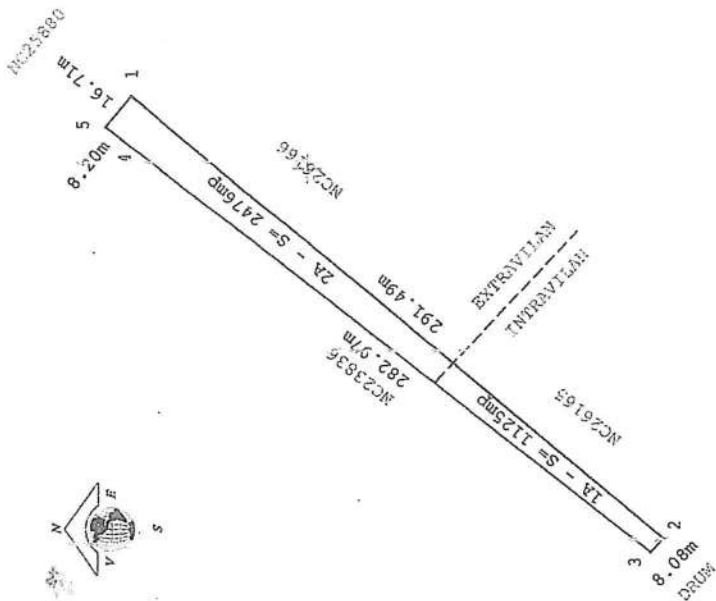




PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILIULUI

SCARA 1:2000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
25879	3601	Com. Galbinasi, Loc. Tabarasti, Tafila 5, Parcela 63, Județ Buzau
Nr. Carte funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
25879		GALBINASI



Numar parcela	Categorie de foloșință	Suprafată (mp)	A. Date referitoare la teren	
			Mențiuni	
1	A	1125	Teren intravilan, neînprejmuit.	
2	A	2476	Teren extravilan, neînprejmuit.	
<b>Total</b>		<b>3601</b>		
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinație	Suprafată construită la sol (mp)	Mențiuni	
<b>Total</b>				
Suprafată totală măsurată a imobilului = 3601 mp Suprafată din act = 3601 mp				
Incentant: <b>COSTACHE MARIAN</b> , Nr. 2074 corectitudinea actului de proprietate și a înregistrării în cartea funciara și a înregistrării în cartea funciara nr. 1030/05.05.2021 Data: 05.05.2021			Confirma introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Identificarea parafa Metano Coman, Inspector BCPFI	

**COSTACHE MARIAN**  
 Nr. 2074  
 corectitudinea actului de proprietate și a înregistrării în cartea funciara și a înregistrării în cartea funciara  
 nr. 1030/05.05.2021  
 Data: 05.05.2021



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 63 din 27.07.2021**

În scopul:

**INFORMARE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1</sup> **Comuna Galbinasi** prin **Primar Dragomir Dumitru**, cu domiciliul/sediul<sup>2</sup> în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Galbinasi, sectorul ....., cod poștal ....., str. Profesor Tudor Gheorghe, nr. 5, bl. - sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax 0371425064, e-mail ....., înregistrată la nr. 63 din 27.07.2021, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Tabarasti, sectorul....., cod poștal ....., str. ...., nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin

\*3) Plan de încadrare în zona

T.5 - Nr. cad: 25879 ; - 3601 mp - din care 1.125 mp arabil intravilan situate Str. Soseaua Brailei, nr. 6A și 2.476 mp arabil extravilan

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 7/20.02.2012 ,

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

**TEREN INTRAVILAN**

**TEREN EXTRAVILAN**

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

A. PROPRIETATE PUBLICĂ

**B. PROPRIETATE PRIVATĂ**

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

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

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

Zone protejate

Interdicții definitive de construire

Interdicții temporare de construire

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : arabil intravilan și extravilan

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

Intravilan - Teren pentru construcții și amenajări

Intravilan - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

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



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

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

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

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

- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă - Primarie    | <input type="checkbox"/> gaze naturale          | Alte avize/acorduri:  |
| <input type="checkbox"/> canalizare - Bazin vitantabil   | <input type="checkbox"/> telefonizare           | <input type="checkbox"/> TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău               |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate - Contract | <input type="checkbox"/> PETROM S.A.                                  |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban        | <input type="checkbox"/> CONPET S.A. Ploiești                         |
|  |   | <input type="checkbox"/> amplasare și acces .....                     |
|  |   | <input type="checkbox"/> CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației

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

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

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

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

Acordul vecinilor în formă autentică

Altele:

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

**PRIMAR,  
DRAGOMIR DUMITRU**



**SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**



**ARHITECT ȘEF,  
RESPONSABIL URBANISM  
HOLELIU DIANA**



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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului  direct  prin poștă la data de 28.07.2021



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata teren	1,125.0	2,600.0	4,000.0	8,100.0
Data ofertei	august 2021	august 2021	august 2021	august 2021
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		9.0	8.0	5.0
ajustare pentru ofertă / tranzactie		-20%	-20%	-15%
		-1.80	-1.60	-0.75
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		7.2	6.4	4.3
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate, exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari -20% pentru comparabilele 1 si 2 si -15% pentru comparabila 3; studiul pietii.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		7.2	6.4	4.3
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		7.20	6.40	4.25
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		7.20	6.40	4.25
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Condiții de piață (data vanzării)	august 2021	august 2021	august 2021	august 2021
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO)		7.20	6.40	4.25
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, ajustari zero				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	se considera liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		7.20	6.40	4.25
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa cumpărare pentru subiect si comparabile, ajustari zero.				
Localizare	Tabarasti (Galbinasi periferic)	Galbinasi periferic	Galbinasi periferic	Galbinasi periferic
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro / mp)		7.20	6.40	4.25



Ajustari zero pentru toate comparabilele, comparabile cu interes imobiliar similar cu subiectul (d.p.d.v. al CMBU) ; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>1,125.00</b>	<b>2,600.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>8,100.00</b>
ajustare pentru		0%	0%	0%
suprafata (Euro /mp)		0.74	1.44	3.49
Comparand 2 cu 3 se observa o diferenta de pret de 2,15 EUR/mp la o diferenta de 4100,00 mp, respectiv 0,05 EUR/mp la fiecare 100 mp teren. Aplicand aceasta valoare la fiecare comparabila avem urmatoarele valori:				
Comparabila 1 se va corecta cu: (2.600,00-1.125,00)/100*0,05				
Comparabila 2 se va corecta cu: (4.000,00-1.125,00)/100*0,05				
Comparabila 2 se va corecta cu: (8.100,00-1.125,00)/100*0,05				
Deschidere la drum acces	dubla	72.00	44.00	53,04
ajustare pentru deschidere la drum acces (Euro / mp)		3.00%	3.00%	3.00%
		0.22	0.19	0.13
Ajustarile pentru lungime FS +3% pentru toate comparabilele, subiect cu deschidere dubla; studiul pietii.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.95	1.63	3.62
Comparabilele 1,2,3 si subiectul sunt terenuri plane; ajustari zero.				
Preț corectat (Euro / mp)		8.15	8.03	7.87
Utilitatile tehnico-edilitate disponibile ale zonei	apa, el., gaze	apa, el., gaze	apa, el., gaze	apa, el., gaze
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		8.15	8.03	7.87
Subiect si comparabile fara utilitati, ajustari zero.				
ajustare totală netă		1	2	4
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		13.2%	25.5%	85.1%
ajustare totală brută		1	2	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13.2%	25.5%	85.1%
Preț corectat (Euro / mp), (ROTUND)	<b>8.00</b>			
Suprafata teren exclusiv = 1,125.00 mp				
Valoare Euro = 9,000.00 Euro				
Valoare teren = 44,400.00 LEI				



Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Suprafata teren	2,476.0	2,800.0	4,800.0	5,000.0
Data ofertei	august 2021	august 2021	august 2021	august 2021
Preț unitar ofertare (lei / mp)		1.80	2.00	2.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (lei / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		1.8	2.0	2.0
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu - la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. Ajustari zero, comparabilele au preturi de tranzactionare .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (lei / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		1.8	2.0	2.0
Drepturile de proprietate ale subiectului si ale comparabilelor sunt drepturi depline; ajustari zero				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (lei/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (lei)		1.80	2.00	2.00
Conditii de finantare la piata pentru toate comparabilele; ajustari zero				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (lei)		1.80	2.00	2.00
Intervin ajustari cand cineva este foarte interesat sa achizitioneze proprietatea. In acest caz ajustari zero				
Condiții de piață (data vanzării)	august 2021	august 2021	august 2021	august 2021
Ajustare pentru cond. de piata (lei /mp)		0.0%	0.0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (lei)		1.80	2.00	2.00
Conditii de piata similare la comparabile si subiect, determinate de expunerea pe piata pentru vanzare, conform legislatiei in vigoare, ajustari zero.				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		1.80	2.00	2.00
Subiectul si comparabilele nu necesita cheltuieli imediate dupa cumparare, ajustare zero pentru toate comparabilele; studiul pietii.				
Localizare	Tabarasti	Ciibia	Galbinasi	Galbinasi
ajustare pentru localizare (lei / mp)		5.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Pret corectat (lei / mp)		1.89	2.00	2.00



4/1

Ajustare zero pentru comparabilele 2 si 3, ajustare +5% pentru comparabila 1, ajustari estimate tinand cont de distanta fata de municipiul Buzau; studiul pietii.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	<b>2,476.00</b>	<b>2,800.00</b>	<b>4,800.00</b>	<b>5,000.00</b>
ajustare pentru suprafata (lei / mp)		0.2%	1.2%	1.3%
		0.00	0.02	0.03
Conform studiului pietii vanzarii de terenuri agricole, s-a constatat ca ia diferente in plus de suprafete de 1,0 ha, pretul creste cu 5%, rezulta ajustari: +0.2% pentru comparabila 1, +1.2% pentru comparabila 2 si +1.3% pentru comparabila 3 ; studiul pietii.				
Deschidere la drum acces	143,72	n/a	n/a	n/a
ajustare pentru deschidere la drum acces (lei / mp)		0%	0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustarile pentru deschidere zero, piata nu recunoaste diferente mari de pret pentru deschideri rezonabile ale terenurilor extravilane; studiul pietii.				
Categoria de folosinta	arabil	arabil	arabil	arabil
ajustare pentru topografie (lei / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (lei/ mp)		0.00	0.02	0.03
Subiectul si comparabilele sunt terenuri cu categorie de folosinta similara, ajustari zero; studiul pietii.				
Preț corectat (lei / mp)		1.89	2.02	2.03
Nivel de comasare	medie	medie	medie	medie
		0%	0%	0%
ajustare pentru nivel de comasare		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (lei / mp)		1.89	2.02	2.03
Ajustari zero pentru comparabile, comparabile si subiect cu nivel mediu de comasare; studiul pietii.				
ajustare totală netă		0	0	0
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		5.2%	1.2%	1.3%
ajustare totală brută		0	0	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		5.2%	1.2%	1.3%
Preț corectat (lei / mp), ROTUND	<b>2.00</b>			

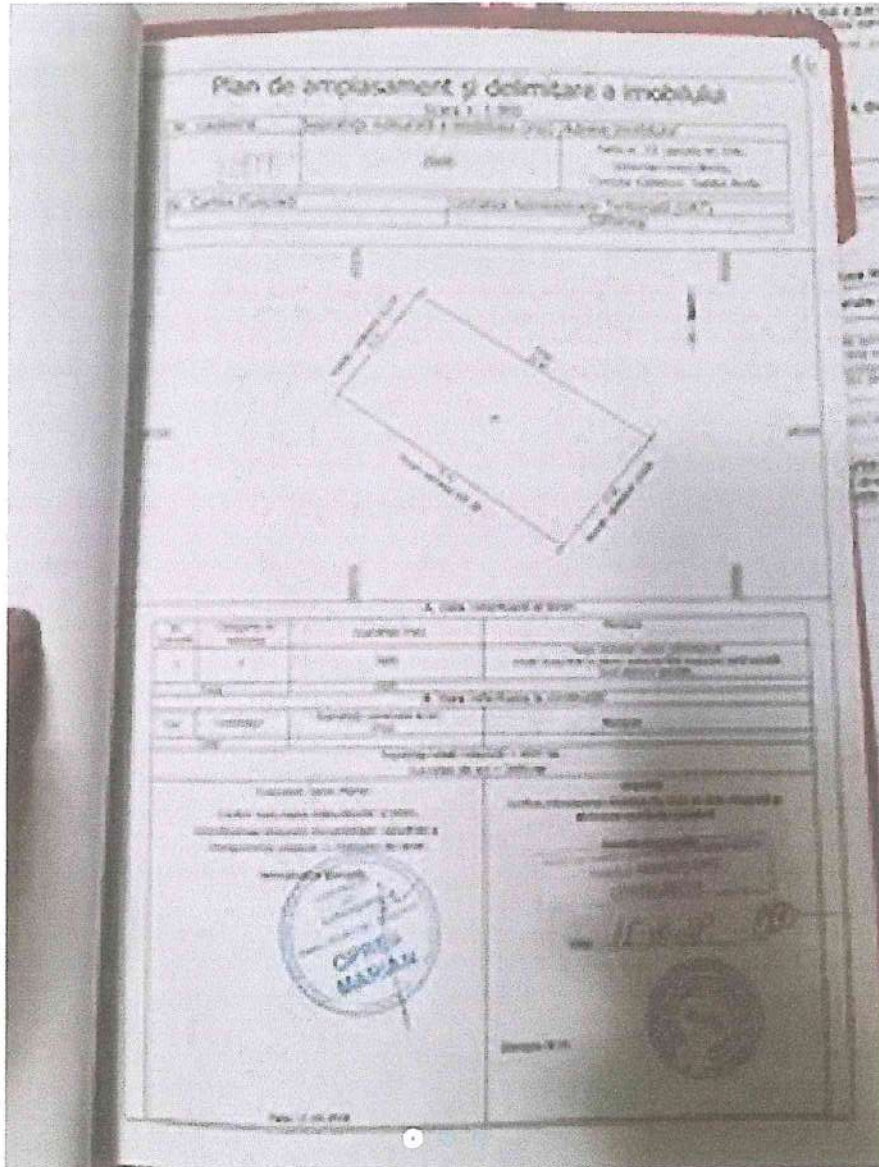
Suprafata teren exclusiv = **2,476.00** mp

Valoare lei = 4,952.00

Valoare teren exclusiv = 5,000 lei

Valoare totala teren rotunjita =	<b>5,000.00</b>	<b>lei</b>
Valoare totala teren rotunjita	<b>1,000.00</b>	<b>Euro</b>





Postat 08 august 2021

### Vând teren intravilan Galbinasi

9 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 600 m<sup>2</sup>

### Descriere

Ideal pentru construirea de spatii de productie/depozite/locuinte. Vand 2600 de mp in intravilanul comunei Galbinasi, pe raza comunei Bentu, la 10 km de Buzau, pe drumul

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-galbinasi-IDfayK4.html#53591b856a>



(r)



national DN2B, Buzau-Braila. Terenul are o deschidere de 72m la drumul national 2B si o lungime de 38 m, iesire directa in DN2B cat si carte funciara. In zona exista toate utilitatile apa, gaze naturale si energie electrica.

ID: 224161872

Vizualizări: 168

[Raportează](#)**Gabi**

Pe OLX din august 2021

Activ azi la 07:05

**☎ 074 056 4280**



Postat 24 august 2021



## Teren intravilan

**8 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 4 000 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vând 4000 mp teren intravilan în Comuna Gălbinași

Deschidere la DN2B 44 m

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfe2Kt.html#53591b856a>



2

## Utilități în apropiere

ID: 224992201

Vizualizări: 83

 [Raportează](#)

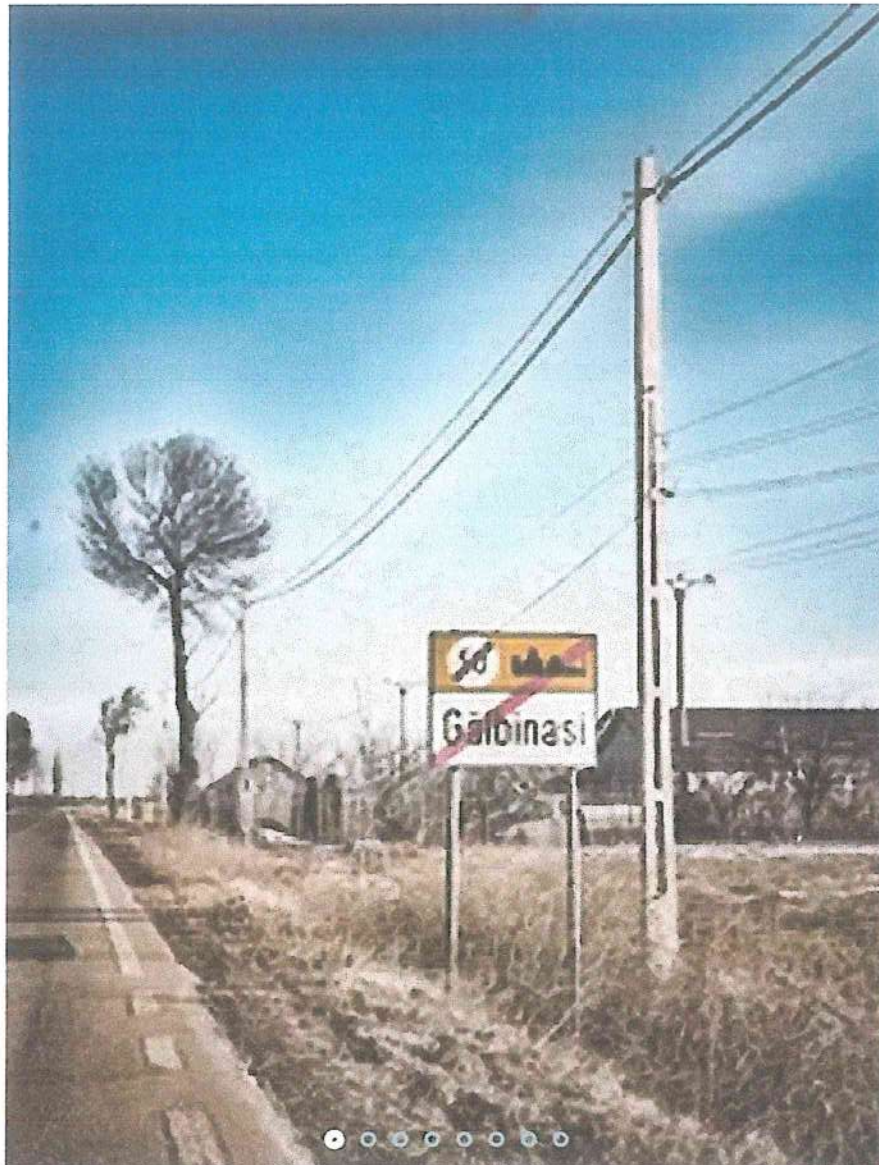
### Costin

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ azi la 15:43

 **074 090 8644**





Postat 18 august 2021

## Teren intravilan

**5 €**

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 8 100 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vând teren 8100 m<sup>2</sup>, situat între comuna Gălbinași-Bentu (punct de reper parcare) cu deschidere la sosea 53,04m. se poate construi,

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDez5JA.html#53591b856a>

3



Preț 5 € m2

Accept și parcelat la alt preț.

Pentru mai multe detalii sunați

ID: 215232230

Vizualizări: 1644

 [Raportează](#)

## Ileana

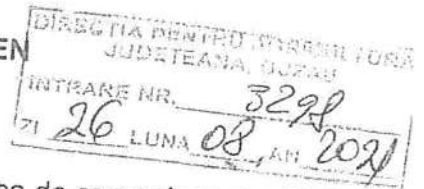
Pe OLX din aprilie 2020

Activ pe 29 august 2021

 **076 829 1296**



**OFERTA DE VANZARE TEREN**  
Nr 51 din 23.08.2021



Subsemnatul/Subsemnata \*1),  
**DRAGU CONSTANTIN**, CNP  
COM. telefon 0766219424, , avand adresa de comunicare in: SAT

Subsemnatul/Subsemnata \*1),  
**DRAGU ALEXANDRINA**, CNP  
COM. JUD. vand adresa de comunicare in: SAT

vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0.2800 (ha), la pretul de 5040.0 LEI  
(cinci mii patruzeci lei si zero bani) \*2)

Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele: .....

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind terenul							
	Comuna Orasul Judetul	Suprafata - HA -	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Numar Tarla / lot	Numar Parcela	Categoria de folosinta	Observatii
Se completeaza de catre vanzator	CILIBIA	0.2800	23847	23847	20		ARABIL	
Verificat primarie								

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,  
**DRAGU CONSTANTIN**  
(numele si prenumele in clar)  
Semnatura

.....  
**DRAGU ALEXANDRINA**  
(numele si prenumele in clar)  
Semnatura

Data  
**23.08.2021**

**NOTE:**

- Campurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (\*\*) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

- \*1) Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.
- \*2) Se va completa in cifre si litere.
- \*3) Se completeaza categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan productive, care sunt: arabile, ville, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantatiile de nameri si duzi, pasunile, fanetele, serele, solarele, rasadnitele si altele asemenea, cele cu vegetatie forestiera, daca nu fac parte din amenajamentele silvice, pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si spatiiile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.
- \*4) Se completeaza cu "X" rubricile in care informatiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidentele fiscale, evidentele de stare civila.

$$5040 : 2800 = 1,80 \text{ lei/m}^2$$

(A)



DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ  
JUDEȚEANĂ, BUZĂU  
INTRARE NR. 3070  
ZI 11 LUNA 8 AN 2021

Anexa 1B

- Formular pentru persoane fizice

PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI  
NR. 23  
AN 2021 LUNA 08 ZI 09

**OFERTA DE VÂNZARE TEREN**

subsemnatul/Subsemnata\*1),

Grigore Constanta, cu CNP:

....., tel. 0720618368;

Podaru Ion cu CNP:

....., tel. .... ;

Podaru Constantin cu CNP:

....., tel. .... ;

....., tel. .... ;

....., tel. .... ;

**vîndem teren agricol situat în extravilan, în suprafața de 0.48 (ha), la**

**prețul de 9.600 lei ( noua mii sase sute lei lei) \*2)**

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

**date privind identificarea terenului**

Identificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință *3) (**)	Obs
	Orasul/ comuna/ judetul(*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tararia/lot	Numar parcela		
completeaza e vanzator	Galbinasi	0.48 ha	-	-	43	-	Arabil	extra- vilan
fi ca t	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
arie *4)								

**avînd în vedere cunoscînd că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.**

Vînzător:  
Grigore Constanta  
Podaru Ion  
Podaru Constantin  
numele și prenumele în clar)

/ Împuternicit,

semnătura ..... L.S.

Data ..... 09.08.2021

- NOTE:
- 1) Valorile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat.
  - 2) Valorile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.
  - 3) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
  - 4) Se vacompleta în cifre și litere.
  - 5) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
  - 6) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

9.600 : 4800 = 2,00 lei



(B)

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ  
JUDEȚEANĂ, BUZĂU

INTRARE NR. 3069

ZI 11 LUNA 02 AN 2021

Anexa 1B

PRIMĂRIA COMUNELI GALBINASI

NR. 22

AN 2021 LUNA 08 ZI 09

- Formular pentru persoane fizice

**OFERTA DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata\*1),  
Grigore Constanta, cu CNP:  
Judetul Buzau, comuna - sat -, strada  
mail ....., tel. 0720618368;

având adresa de comunicare în:  
nr. codul poștal ..... e-

Podaru Ion cu CNP:  
Buzau, comuna - sat -, strada  
..... e-mail ....., tel. .... ;

având adresa de comunicare în: Judetul  
nr. bl. etj ap. codul poștal

Podaru Constantin cu CNP:  
Judetul Buzau, comuna - sat -,  
....., tel. .... ;

având adresa de comunicare în:  
ap. codul poștal ..... e-mail

**vîndem teren agricol situat în extravilan, în suprafața de 0.50 (ha), la  
prețului de 10.000 lei ( zece mii lei) \*2)**

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

**Date privind identificarea terenului**

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta *3) (**)	Obs
	Orasul/ comuna/ judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot	Numar parcela		
Se completeaza catre vanzator	Galbinasi	0.50 ha	-	-	Maita	-	Arabil	extra- vilan
Verificat primarie *4)	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

**Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.**

Vânzător  
Grigore Constanta  
Podaru Ion  
Podaru Constantin  
(numele și prenumele în clar)

/ Împuternicit,

Semnătura ..... L.S.

Data 09.02.2021

**NOTE:**

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.
- ^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
- ^2) Se va completa în cifre și litere.
- ^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- ^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrula gricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

10000 lei : 5000 = 2000 lei/m<sup>2</sup>

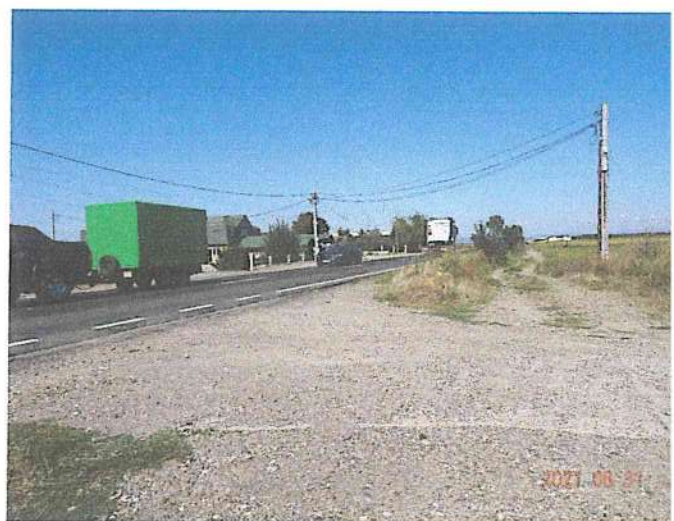


e





ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA  
Evaluador autorizat  
**PETRE ION**  
Legitimatie Nr. 15176  
Valabil 2021  
Specializarea: EPI, ERM  
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR





## DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil (teren)  
în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63,  
nr. cadastral 25879, categorie de folosință arabil, proprietate privată a comunei  
Gălbinași, județul Buzău, aflată în administrarea Consiliului Local Gălbinași

### Continut:

1. Informatii generale privind vânzătorul
2. Instructiuni privind organizarea si desfășurarea procedurii de vânzare
3. Caietul de sarcini
4. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor
5. Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac
6. Informatii referitoare la caluzele contractuale obligatorii

### 1.INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Proprietar: Comuna Gălbinași – proprietate privată

Administrator : Consiliul Local Gălbinași

Adresă sediu : str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, comuna Gălbinași, județul Buzău

Cod fiscal: 3724440

Numărul de telefon: 0371- 425.064

Numărul de fax: 0238 – 780.022

Adresa de email: primariagalbinasi@yahoo.com

Organizarea licitației se face de către Comisia de licitație constituită conform H.C.L.  
nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

### 2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL SI SCOPUL LICITAȚIEI

#### Organizarea licitației

**2.1.** Autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Comunei Gălbinași și la sediul institutiei . Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlineste.

**2.2.** Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local ;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.



Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

**2.3.** Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Primăriei comunei Gălbinași, compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice. Persoanele interesate pot solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Data limită până la care se pot solicita clarificări \_\_\_\_\_. Pentru comunicarea clarificărilor, persoana interesată va preciza și modalitatea de comunicare a răspunsului.

**2.4.** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Gălbinași din str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul *Oferte*, precizându-se data și ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

**2.5.** Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

**2.6.** După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de licitație. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile de participare.

**2.7.** Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la pct.2.4. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există **cel puțin 2 oferte valabile**.

**2.8.** În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

**2.9.** Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

**2.10.** După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces - verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

**2.11.** În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

**2.12.** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, prin intermediul secretarului comisiei, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.



**2.13.** Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

### **3. CAIETUL DE SARCINI**

#### **3.1. Principii generale**

Licitatia se va desfășura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul civil, a H.C.L. nr. 38 din 30.06.2021 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a unui bun imobil – teren în suprafață de 3.601 m.p., categorie de folosință arabil, situat în Comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, număr cadastral 25879, a H.C.L. nr. 50/30.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău și a H.C.L. nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ prin care a fost aprobată vânzarea prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău.

**3.2. Obiectul vânzării:** terenul în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr.25879 UAT Gălbinași, identificat cu nr. cadastral 25879 din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna Gălbinași, teren identificat în planul de situație anexat care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

**3.3. Scopul vânzării :** terenul se vinde în vederea folosirii conform reglementărilor legale în vigoare, de către o persoană fizică/persoană juridică, cu domiciliul/sediul în țară sau străinătate.

#### **3.4. Obligatiile cumpărătorului**

(1) Orice investiție sau amenajare necesară în vederea realizării scopului pentru care se vinde bunul, se va face cu respectarea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare. Edificarea unei clădiri pe acest teren se va face respectând regulamentul local de urbanism aferent PUG.

(2) Cumpărătorul va respecta prevederile O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Cumpărătorul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine.

(4) Cumpărătorul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism .

(5) Cumpărătorul va achita pretul integral, până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, dar nu mai mult de *20 zile calendaristice* de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice.

#### **3.5. Elementele de pret**

(1) Prețul minim de pornire al licitației pentru terenul în suprafață de 3.601 m.p. este de *10.000 EURO*, adică 49.400 lei, la un curs EUR/lei de 4,9348 lei pentru 1EURO, stabilit de către Consiliul Local al Comunei Gălbinași prin H.C.L. nr.\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, în baza raportului de evaluare nr.78/03.09.2021, emis de către evaluator autorizat ANEVAR, ing. Petre Ion, înregistrat la sediul Primăriei Comunei Gălbinași sub nr.6298/03.09.2021.



(2) Cumpărătorul va achita pretul integral, până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, dar nu mai mult de 20 zile calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice. *Pretul este valabil în lei la cursul de referință al euro comunicat de Banca Națională a României, valabil la data plății.*

### **3.6. Cuantumul și natura garanțiilor**

(1) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **10%** din prețul de pornire la licitație, respectiv **1.000 Euro**.

(2) Plata garanției de participare la licitație se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO42TREZ1665006XXX000359 deschis la Trezoreria Buzău sau altă formă de plată (on line, etc).

(3) Garanția de participare constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează, la cerere, de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

(4) Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă .

(5) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

(6) 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.

(7) *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.*

(8) Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport de hârtie, la pretul de **100 lei**. Pretul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei Comunei Gălbinași și este nerambursabil.

(9) Taxa de participare la licitație este stabilită la **200 lei** pentru fiecare ofertant/participant și este nerambursabilă și va fi achitată cu numerar la casieria Primăriei Comunei Gălbinași .

### **3.7. Organizarea licitației**

(1) Pot participa la licitație persoane fizice sau juridice române sau străine care au depus la sediul organizatorului licitației următoarele: *cererea de participare, formularul de ofertă, documentele de certificare a identității și calității ofertantului* .

(2) Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

(3) Ofertanții interesați în a participa la licitația publică deschisă privind vânzarea terenului în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr.25879 UAT Gălbinași, identificat cu nr. cadastral 25879 din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna Gălbinași, aflat în proprietatea privată a comunei Gălbinași, județul Buzău vor depune la Registratura Primăriei Comunei Gălbinași până la data ....., ora ....., următoarele acte:

#### **A.Persoană juridică străină**

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

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;



- 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.3*, 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 ;
- 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.4* .
- 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 **100 lei** ;
- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **200 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

**B. Persoană juridică română**

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

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;
- 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.3*, 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.4* .
- 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 **100 lei** ;
- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **200 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

**C. Persoană fizică**

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

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;
- act de identitate – copie ;
- cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie ;





- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii la bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie ;

- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie .

- declarație pe propria răspundere a persoanei fizice 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.4* .

- declarație pe propria răspundere precum că nu este în litigiu cu Comuna Gălbinași și Consiliul Local al Municipiului Gălbinași ;

- cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul participantilor 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 **100 lei** ;

- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **200 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 RO42TREZ1665006XXX359 deschis la Trezoreria Buzău.

- la casieria Primăriei comunei Gălbinași

### **3.8. Prezentarea ofertelor și desfășurarea licitației**

(1) Deschiderea licitației are loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Comunei Gălbinași din str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, comuna Gălbinași, județul Buzău.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru terenul supus licitației și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație **au fost depuse cel puțin două oferte.**

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

(5) După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul „ Oferte“, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea consiliului local. În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

(6) Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

(7) Președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participantilor, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(8) După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „ *Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor* „ .



(9) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertant pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(13) 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 atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(14) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

(15) În cazul în care nu există cel puțin două oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică.

(16) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(18) Pretul minim pe care trebuie să-l ofere participantii admisi în procedura de licitație este de **10.000 euro (49.400 lei fără TVA)**, pret stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Gălbinași nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Suma adjudecată va fi achitată în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

(19) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a pretului de pornire la licitație.

(20) 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.

(21) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare.

(22) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare .

(24) Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(25) Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(26) În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.



(27) În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantii care au fost respinsi sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(28) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

### 3.9. Conditii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

(1) Ofertele se redactează în limba română. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu contin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

(2) Ofertantii transmit ofertele lor până la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ în două plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire, care se înregistrează, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

(3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă, respectiv perioada cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la sediul Primăriei comunei Gălbinași și momentul semnării contractului de vânzare cumpărare.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(6) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

### 4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

(1) Ofertele se redactează în limba română.

(2) Ofertantii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(3) 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:

- pentru persoanele juridice :

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;
- 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.3*, 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 ;
- 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.4* .

- cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul participanților necâștigătorii în baza solicitării .

- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare la licitație.

- dovada cumpărării documentației de licitație în valoare de **100** lei .

- dovada achitării taxei de participare în valoare de **200** lei

- dovada achitării garanției de participare în valoare de 1.000 euro, transformat în lei la cursul BNR din ziua plății ;

- împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul

- pentru persoanele fizice :

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;

- act de identitate – copie ;

- cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie ;

- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii la bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie ;

- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie .

- declarație pe propria răspundere a persoanei fizice 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.4* .

- declarație pe propria răspundere precum că nu este în litigiu cu Comuna Gălbinași și Consiliul Local al Comunei Gălbinași ;

- cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul participanților necâștigătorii în baza solicitării

- dovada cumpărării documentației de licitație în valoare de **100** lei .

- dovada achitării taxei de participare în valoare de **200** lei

- dovada achitării garanției de participare în valoare de 1.000 euro, transformat în lei la cursul BNR din ziua plății ;



(4) Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu zisă se înscriu : „ **Oferta financiară original**„, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări ;

(5) Plicul exterior continuând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

(6) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

(7) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

## **5. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

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

(2) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume :

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico - financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specific impuse de natura bunului vândut/cumpărat

*Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proportional cu importanța acestuia apreciată din punctual de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rationale și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.*

➤ Cel mai mare nivel al ofertei (oferta financiară) - 40 %

➤ Capacitatea economico - financiară a ofertanților ( declaratii pe propria răspundere/document emis de unități bancare/declaratii bancare din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate pentru cumpărarea terenului în termenul prevăzut, raportat la pretul minim solicitat pentru vânzare) – 35 %

\* Protecția mediului înconjurător (declaratie proprie/contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licentiate în aria de delegare respectivă, pentru persoane juridice și dovada plății serviciilor de salubritate, pentru persoane fizice )- 10 %

\* Condițiile specific impuse de natura bunului vândut/cumpărat (declaratie pe propria răspundere a persoanei juridice – administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani ) – 15%

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

## **6. ANULAREA LICITATIEI**

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

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



b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ ;

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

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

(4) 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 ;
  - contin 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 .

(5) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de evaluare sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

## **7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

În termen 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică. Contestațiile se vor depune la sediul UAT Comuna Gălbinași, cu sediul administrativ în strada Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, Comuna Gălbinași, județul Buzău.

Comisia de soluționare a contestațiilor numită prin H.C.L. nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ va analiza și soluționa contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare – cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Buzău.

## **8. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de vânzare cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii :

- Părțile contractante ;
- Obiectul contractului de vânzare – cumpărare ;
- Modalitățile de plată a pretului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică ;
- Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate ;

*Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare cumpărare*

(1) Cumpărătorul va achita pretul integral, până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, dar nu mai mult de 20 zile calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

(2) Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul RO81TREZ16621390207XXXXX deschis la Trezoreria Buzău.

(3) Contractul de vânzare – cumpărare se încheie în cel mult 20 de zile de la data încasării pretului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de primar.

(4) Transmiterea dreptului de proprietate operează de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

(5) Predarea - primirea bunului imobil teren se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului.

(6) În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz garanția de participare la licitație se retine. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

(7) Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, care se adaugă la pretul adjudecat în urma licitației publice.

*Anexe:*

*Anexa 1: Datele de identificare a terenului ce formează obiectul vânzării*

*Anexa 2: Cerere și declarație de participare la licitație*

*Anexa 3: Declarație pe propria răspundere*

*Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului*

*Anexa 5: Formularul de ofertă*

*Anexa 6: Fisa de date a procedurii*

**Presedinte de sedință,  
CONSILIER.**

**TOMA GEORGIAN - ALIN**



**SECRETAR GENERAL,  
GUTENIUC LILIANA**





**DECLARAȚIA DE PARTICIPARE  
PENTRU LICITATIA PUBLICA ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA VĂNZĂRII UNUI  
TEREN AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI GALBINASI**

**Catre: Primăria Comunei Galbinasi**

Prin prezenta, Participant \_\_\_\_\_, cu domiciliul  
în \_\_\_\_\_ CUI/CNP \_\_\_\_\_ Nr.  
Registrul Comertului \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Telefon/Fax \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
ne manifestam intentia ferma de participare la licitatia publica pentru vânzarea  
terenului în suprafață de \_\_\_\_\_. m.p., situat în \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, 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 si sa  
semneze actele incheiate cu aceasta ocazie.

De asemenea, declarăm 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, si documentelor care insotesc oferta,  
orice informatii suplimentare in scopul verificarii datelor din prezenta declaratie.

PARTICIPANT

**DECLARATIE**

Subsemantul(a) \_\_\_\_\_,  
(se inserează numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de  
licitatie publică pentru vânzarea \_\_\_\_\_,  
din data de \_\_\_\_\_,  
organizată de primăria comunei Gălbinași.

**Declar pe propria răspundere că:**

a). nu sunt în stare de dizolvare, lichidare, insolventă sau faliment, afacerile mele  
nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu  
sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea,  
nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b). nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre  
situațiile prevăzute la lit.a) ;

c). mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de  
asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în  
conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

d). nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei  
instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau  
pentru comiterea unei greșeli în amerie profesională ;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare  
detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita în scopul  
verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care  
dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt  
pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

\_\_\_\_\_  
(semnătura autorizată și stampilă)

Operator economic/persoană fizică  
\_\_\_\_\_

**Declaratie privind respectarea reglementărilor referitoare  
la protectia mediului**

Subsemantul \_\_\_\_\_

reprezentant împuternicit al \_\_\_\_\_  
(denumire si sediul ofertantului) declar pe propria răspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în conformitate cu prevederile legislatiei în vigoare privind protectia mediului.

Data completării \_\_\_\_\_

Operator economic/persoană fizică

**OFERTANTUL**

\_\_\_\_\_  
(DENUMIREA/NUMELE)

**F O R M U L A R D E O F E R T Ă**

Către .....  
(denumirea autorității organizatorice și adresa completă)

Domnilor,

1.Examinând **Documentatia de atribuire** privind vânzarea \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_prin licitație publică  
organizată la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_,subsemnatul, reprezentant  
al ofertantului \_\_\_\_\_, mă ofer că,  
în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus  
menționată, să cumpărăm ,, terenul situat în satul Tăbărăști, comuna Gălbinași,  
cv. 5, parcela 63, NC 25879, în suma de \_\_\_\_\_ lei  
(suma în litere și în cifre)

2.Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ zile (durata în litere și în cifre) , respectiv până  
la data de \_\_\_\_\_ (ziua/luna/anul) și ea va rămâne obligatorie  
pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de  
valabilitate.

3.Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare – cumpărare această  
ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta  
noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4.Precizăm că :

- Depunem oferta alternative, ale cărei detalii sunt prezentate într-un  
formular de ofertă separate, marcată în mod clar ,, alternativă,,
- Nu depunem ofertă alternativă.

(se bifează opțiunea corespunzătoare)

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

OFERTANT  
Semnătura

## **FIȘA DE DATE**

**privind**

**vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de  
3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, cv 5,  
parcele 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei  
Gălbinași, județul Buzău, aflată în administrarea Consiliului Local  
Gălbinași**

## FISA DE DATE A PROCEDURII

### I. INFORMATII GENERALE

#### I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: <b>Comuna Gălbinași , CF 3724440</b>		
Adresa: <b>str.Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, com. Gălbinași, județul Buzău</b>		
Localitate:Gălbinași	Cod postal: 127240	Tara: ROMÂNĂ
Persoana de contact: CRISTEA ROXANA - ELENA	Telefon: 0371- 425.064	
E-mail:primariagalbinasi@yahoo.com	Fax:0238 – 780.022	
Adresa/ele de internet (daca este cazul): Adresa Autoritatii contractante: str.Profesor Tudor Gheorghe, nr.5, com. Gălbinași, județul Buzău		

#### I.b 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"/> servicii publice centrale
<input type="checkbox"/> agenții naționale	<input type="checkbox"/> apărare
<input type="checkbox"/> <b>autorități locale</b>	<input type="checkbox"/> ordine publică/siguranta națională
<input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică	<input type="checkbox"/> mediu
<input type="checkbox"/> institutie europeană/organizație internațională	<input type="checkbox"/> economico-financiare
<input type="checkbox"/> altele (specificati) _____	<input type="checkbox"/> sanatate
	<input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului
	<input type="checkbox"/> protecție socială
	<input type="checkbox"/> cultura, religie si actv. recreative
	<input type="checkbox"/> educație
	<input type="checkbox"/> <b>altele – administrație teritorială locală</b>

Alte informații si/sau clarificari pot fi obținute:

<input type="checkbox"/> <b>la adresa mai sus menționată</b>	
<input type="checkbox"/> altele: (specificati / adresa/fax/interval orar)	
<i>Data limită de primire a solicitărilor de clarificări – cu 3 zile calendaristice înainte de data limită de depunere a documentelor si înscriere la licitație</i>	
<b>Ora limită : 9,00</b>	
Adresa : Compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice, str. Profesor Tudor Gheorghe, nr.5	
<i>Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : cu o zi înainte de data limită de depunere a documentelor și înscriere la licitație</i>	
<b>Ora limită: 15.00</b>	

### II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Vânzarea unui teren în suprafață de 3.601 m.p., proprietate privată a Comunei Gălbinași, jud. Buzău, aflată în administrarea Consiliului Local Gălbinași, situat în sat Tăbărăști, comuna Gălbinași, cv.5, parcela 63, nr. cadastral 25879 din care 1.125 m.p.situat în intravilanul satului Tăbărăști si 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști,comunei Gălbinași, judetul Buzău .

### III. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

#### II.1 Informații generale privind procedura

III.1.1) Denumirea bunului proprietate privată a comunei Gălbinași care se va vinde : - <b>Teren în suprafață de 3.601 m.p. categorie de folosință arabil situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, , cv.5, parcela 63, nr. cadastral 25879 din care 1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști si 2.476 m.p. situat în extravilanul Tăbărăști, comunei Gălbinași, județul Buzău</b>
III.1.2). Preț de pornire a Licitației - Conform caietului de sarcini : <b>10.000 EURO, adică 49.400 lei</b>
III.1.3). Taxe: Ofertantul va achita următoarele taxe: - Taxa de participare la licitație – <b>200 lei</b> - Garanția de participare la licitație – <b>10% din valoarea imobilului supus licitației, adică 1.000 EURO</b>
III.1.4) Natura și quantumul garanției de participare: Pentru a participa la licitație privind vânzarea terenului situat în satului Tăbărăști, comuna Gălbinași, cv.5, parcela 63, nr. cadastral 25879, aparținând domeniului privat al comunei Gălbinași, persoanele fizice și juridice vor achita garanția de participare la licitație, în la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO42TREZ1665006XXX000359 deschis la Trezoreria Buzău sau altă formă de plată (on line, etc). Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților necâștigători, fără nici un fel de de rețineri. Pentru cel care și-a adjudecat imobilul, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă – parte din prețul de vânzare adjudecat. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații: a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant, înainte de ora stabilită pentru licitație; b). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare cumpărare ; c). în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire ; d). în cazul excluderii de la licitație pe motive de fraudă

#### III.2. Procedura

**Licitație publică deschisă**, conform modului de desfășurare descris în *Documentatia de atribuire* .

#### III.3. Cadrul legislativ de referință:

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

- H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, cv 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, din care 1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comunei Gălbinași, județul Buzău, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău ;

### III.4. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Data organizării licitației privind vânzarea terenului, situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, cv.5, parcela 63, aflat în proprietatea privată a comunei Gălbinași 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 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 întocmește 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 10.000 EURO, adică 49.400 lei .

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 întocmește 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 ;
- contin 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.2* ;
- 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.3*, 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 ;
- 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.4* .

- 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 **100 lei** ;

- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **200 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.5**

**B. Persoană juridică română**

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

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;

- 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.3*, 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.4* .

- 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 **100 lei** ;

- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **200 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

### **C. Persoană fizică**

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

- scrisoare de intenție, conform *Anexei nr.2* ;

- act de identitate – copie ;

- cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie ;

- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii la bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie ;

- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie .

- declarație pe propria răspundere a persoanei fizice 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.4* .
- declarație pe propria răspundere precum că nu este în litigiu cu Comuna Gălbinași și Consiliul Local al Comunei Gălbinași ;
- 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 **100 lei** ;
- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în valoare de **200 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 RO42TREZ1665006XXX359 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.5**

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

**V. PREZENTAREA OFERTEI**

V.1) <b>Limba de redactare a ofertei</b>	Limba română
V.2) <b>Perioada de valabilitate a ofertei</b>	Este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la sediul Primăriei Comunei Gălbinași și momentul semnării contractului de vânzare - cumpărare
V.3) <b>Garantie de participare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuantumul garanției de participare - o sumă fixă egală cu 10 % din valoarea estimată a contractului ce urmează a fi atribuit</li> <li>- Perioada de valabilitate a garanției pentru participare este egală cu perioada de valabilitate a ofertei</li> </ul> <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 administrativă publică locală 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 prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul licitației nu achită prețul 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>
<p>V.6) <b>Clarificări</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>
<p>V.7) <b>Modul de prezentare a ofertei</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a). Adresa la care se depune oferta: Registratura Primăriei Comunei Gălbinași, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr.5, com. Gălbinași, jud. Buzău</li> <li>b). data limită pentru depunerea ofertei: ____ ora ____</li> <li>c). numărul de exemplare în copie: ____</li> <li>d). numărul de exemplare în original: ____</li> <li>d). mod de prezentare</li> </ol> <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><b>plicul exterior</b> : - va conține documentele de calificare și se va inscripționa „ <b>Documente de calificare</b> „, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia <b>mentionându-se clar</b></p> <p>„ <b>A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE ____, ORA __</b> „</p> <p><b>plicul interior</b>: - va conține <i>documentele privind oferta financiară</i>, în original</p>

	- se va inscripționa „ <b>Oferta financiară original,</b> numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia.
V.9) <b>Posibilitatea retragerii ofertei</b>	Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la ora stabilită de începere a licitației și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după data limită stabilită, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și pierderea garanției de participare . Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată la cap.V, pct.7, lit.a, sau după data și ora limită stabilite la cap.V, pct.7, lit.b
V.10) <b>Deschiderea ofertelor</b>	Data , ora și locul deschiderii ofertelor: _____ ora _____ Sediul Primăriei comunei Gălbinași, str.Prof.Tudor Gheorghe, nr.5, comuna Gălbinași, jud. Buzău, compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice <b>Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:</b> - reprezentanții firmelor ofertante, vor participa la ședința de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului

## 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 - 10 %
- d).Condițiile specific impuse de natura bunului vândut/cumpărat - 15%

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

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
COMUNA GĂLBINAȘI  
CONSILIUL LOCAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren)**  
**în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela**  
**63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău**

Consiliul Local al comunei Gălbinași, județul Buzău întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **28.10.2021** ;

Având în vedere :

- referatul compartimentul financiar contabil, impozite și taxe, achizitii publice înregistrat sub nr.7609/19.10.2021 prin care este prezentată valoarea de inventar a bunului – imobil teren situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879;
- referatul de aprobare al Primarului comunei Gălbinași, înregistrat sub nr.672 din 21.10.2021 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.673 din 21.10.2021 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. 694 ; nr. 702 și nr. 711 /2021 ;
- necesitatea atragerii de fonduri la bugetul local în condiții de eficiență și eficacitate coroborat cu prerogativele privind exercitarea și administrarea proprietății private și respectiv cu solicitările potențialilor cumpărători ;
- solicitarea de cumpărare a d-nei Mocanu Maria, administrator al societății RED CRISTAL S.R.L. înregistrată la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.5166/20.07.2021;
- prevederile H.C.L.Gălbinași nr.38 din 30.06.2021 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Gălbinași a unui bun imobil – teren în suprafață de 3.601 m.p., categorie de folosință arabil, situat în Comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, număr cadastral 25879 ;
- extrasul de carte funciară nr.99371 din 21.07.2021 aferentă imobilului – teren, în suprafață de 3.601 m.p., înscris în cartea funciară nr.25879 Gălbinași, având numărul cadastral 25879 ;
- prevederile H.C.L. Gălbinași nr.50/30.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău .

- prevederile certificatului de urbanism de informații în vederea vânzării nr.63 din 27.07.2021, emis de Primăria comunei Gălbinași ;
  - raportul de evaluare nr. 78/03.09.2021 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Petre Ion înregistrat la sediul primăriei comunei Gălbinași sub nr.6298/03.09.2021;
  - prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art.20, alin.(3) din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului ;
  - prevederile art.108, 129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.311, art.334 – art.346, art.354, art.355 și art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
  - H.C.L.nr.51/30.07.2021 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului Local al Comunei Gălbinași pentru sedintele din lunile august 2021 – octombrie 2021 ;
- 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 ;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** În baza *Studiului de oportunitate - Anexa nr.1* la prezenta hotărâre, se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunului imobil – teren, proprietate privată a comunei Gălbinași, în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, categorie de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 25879 a Comunei Gălbinași din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna 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.78/03.09.2021*, 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 de pornire al licitației publice la nivelul sumei de **10.000 euro**, (8 euro/mp pentru intravilan și 0,4 euro/mp pentru extravilan), stabilit conform *Raportului de evaluare nr.78/03.09.2021*, 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 de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, înscris în cartea funciară nr. 25879 a Comunei Gălbinași din care :1.125 m.p. situat în intravilanul satului Tăbărăști și 2.476 m.p. situat în extravilanul satului Tăbărăști, comuna Gălbinași, proprietate privată a comunei Gălbinași, 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 ;

- HOLELIU DIANA, inspector, responsabil urbanism în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Galbinasi ;

- CRISTEA MARIUS , consilier local ;

- GHITA MEAGY , consilier local .

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

- MANAFU ALINA - NICOLETA – referent specialitate în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

- ZOTIA GEORGIAN-ALIN , consilier local .

**Comisia de soluționare contestații :**

- GUȚENIUC LILIANA – secretar general al comunei Gălbinași ;

- MUSCĂ LIA - CONSTANȚA – inspector asistent în cadrul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

- ZOICAN ELENA - GEANINA – inspector asistent 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 Cristea Elena – Roxana, inspector în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași ;

**Art.6.** Vânzarea bunului imobil - teren identificat la art.1, adjudecă în urma licitației, se va finaliza prin încheiere de act în forma autentică, iar cheltuielile cu încheierea contractului de vânzare 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 terenului prevăzut la art.3 din prezenta hotărâre.

**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, 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 - 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Inițiator:**  
**PRIMAR,**  
**DRAGOMIR DUMITRU**



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

Nr.671/21.10.2021



**R O M Ȃ N I A**  
**COMUNA GĂLBINAȘI**  
**JUDETUL BUZĂU**  
**PRIMAR**

Nr.672/21.10.2021

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău**

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(6), lit.b din Ordonata de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, *consiliul local hotaraste vanzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.*

Potrivit art.363 din actul normativ susmentionat, consiliul local hotaraste vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a unitatii administrativ-teritoriale, iar vânzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art.334-346 cu respectarea principiilor prevăzute la art.311. Pretul minim de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, aprobat de către consiliul local. Pretul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului .

Având în vedere că există solicitări pentru cumpărarea acestui teren, s-a analizat regimul juridic al acestuia și s-a constatat că terenul în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, aparține domeniului privat al comunei Galbinasi, atestat prin Hotărârea Consiliului local Galbinasi nr.38/2021.

Terenul menționat mai sus nu face obiectul restituirii în natura către fostii proprietari în condițiile Legii nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Elementele de identificare ale bunului imobil - teren supus vânzării prin licitație publică deschisă sunt următoarele :

- *bun imobil - teren în suprafață de 896 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, înscris în cartea funciară nr.25879, având număr cadastral 25879 este format din două parcele cu categoria de folosință arabil situate în intravilanul satului Tăbărăști (1.125 m.p.) și extravilanul localității (2.476 m.p.). compus .*

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al vânzătorului, Consiliul Local Gălbinași, cât și al cumpărătorului .

Din punct de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de vânzare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră.

Oportunitatea și eficiența vânzării rezidă și din faptul că prețul de vânzare în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat este de 49.400 lei, echivalent 10.000 euro, valoare fără TVA, preț mai mare decât valoarea de inventar care este de 6.455 lei.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat vor aduce venituri benefice comunei Gălbinași facilitând astfel noi investiții.

Fată de cele prezentate și raportat la necesitățile actuale în scopul atragerii de noi surse la bugetul local în baza prevederilor art.136, alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău.*

Având în vedere dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Comunei Gălbinași, spre dezbateră și aprobare *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău*, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, respectiv art.129, alin.(2), lit.c) din actul normativ anterior menționat.

**PRIMAR, ROMANIA**  
**DRAGOMIR DUMITRU**



**R O M Â N I A**  
**PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI**  
**Judetul Buzau, Comuna Galbinasi**  
**Telefon : 0371 -425.064, fax: 0238-780.022**  
**Email : [primariagalbinasi@yahoo.com](mailto:primariagalbinasi@yahoo.com)**



**Compartiment financiar contabil, impozite si taxe, achizitii publice**  
**Compartiment agricol, cadastru, dezvoltare rurală si urbanism**  
Nr.673/21.10.2021

### **RAPORT COMUN DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat  
Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei  
Gălbinași, județul Buzău**

Examinând *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău* inițiat de către domnul primar și având în vedere prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ; ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și ale H.C.L.nr.50/30.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, am constatat că a fost întocmit cu respectarea prevederilor legale.

Prin cererea nr. 5166/20.07.2021, doamna Mocanu Maria, administrator al societății RED CRISTAL a solicitat cumpărarea acestui teren în vederea construirii unui depozit de materiale de construcții, motivat de faptul că societatea detine în proprietate un teren în suprafață de 7.500 m.p., aflat în vecinătatea terenului, proprietate privată a comunei.

Terenul este amplasat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, județul Buzău cu deschidere dublă : deschidere de 8,08 m la DN 2B în partea sud vestică, drum asfaltat și deschidere de 282,97 m la drumul sătesc pietruit pe latura nord vestică .

Terenul este format din două parcele cu categoria de folosință arabil situate în intravilanul satului Tăbărăști (1.125 m.p.) și extravilanul localității (2.476 m.p.). Deschiderea parcelei de teren intravilan este dublă (la DN 2B 8,08 m și cca.139,23 m la drumul sătesc). Parcela de teren extravilan are deschiderea de cca.143,72 m la drumul sătesc. Zona este dominată de terenuri intravilane, ocupate de case și sedii de societăți comerciale precum și de terenuri extravilane cu destinație agricolă.

Terenul nu este delimitat cu gard, este de formă neregulată, plan, cu dimensiunile specificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexat la prezentul studiu de oportunitate.

Terenul are ca vecini :la nord NC 23836 pe o lungime de 282,97 m, la sud NC 26156, pe o lungime de 291,49 m, la est NC 25880, pe o lungime de 16,71 m și la vest DN 2B, pe o lungime de 8,08 m.

Dotări edilitar-gospodărești ale zonei :electricitate, gaze, apa, telefonie și cablu tv.

Având în vedere suprafața, forma, localizarea terenului supus vânzării, specificul zonei din care face parte acest teren și nu în ultimul rând utilizarea actuală a terenului, cea mai bună utilizare a terenului, conform reglementărilor urbanistice, este aceea de teren construit, utilizare comercială cu alternativă rezidențială.

Conform prevederilor art.129, alin.(6), lit.,b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, *consiliul local hotaraste vanzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.* Potrivit art.363 din actul normativ susmenționat, consiliul local hotaraste vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, iar vânzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art.334-346 cu respectarea principiilor prevăzute la art.311 din același act normativ. Pretul minim de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, aprobat de către consiliul local. Pretul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului .

Prin raportul de evaluare nr.78/03.09.2021, înregistrat la sediul Primăriei comunei Gălbinași sub nr.6298/03.09.2021, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing. Petre Ion, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, a stabilit pretul de vânzare al terenului în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879 la pretul de 8 euro/m.p. (39,5 lei/m.p.), pentru terenul intravilan și 0,4 euro/m.p. (2 lei/m.p.), rezultând o valoare totală de 10.000 euro, fără TVA, (respectiv 49.400 lei, pentru pentru 1 euro =4,9348 lei, la data de 03.09.2021 ).

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii pretului 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 .

În conformitate cu prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. 78/03.09.2021 și valoarea de inventar înregistrată în evidențele contabile ale primăriei comunei Gălbinași), rezultă faptul că valoarea stabilită prin raportul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar înregistrată în evidențele contabile (valoarea totală raport evaluare este de 49.400 lei, iar cea din contabilitate este de 6.455 lei. Din aceste motive *valoarea de piață estimată a terenului mai sus menționat va fi de 10.000 euro, fără TVA, (respectiv, 49.400 lei, pentru 1 euro = 4,9348 lei, la data de 03.09.2021).*

Achitarea pretului de vânzare se va face integral înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de B.N.R. la data plății.

Mentionăm faptul că bunul imobil – teren ce face obiectul prezentului referat de aprobare nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 ( Legea nr.10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii .

Fată de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al comunei Gălbinași, necesitatea și oportunitatea aprobării *proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p.* situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău și a *Documentatiei de atribuire* a licitației, incluzând și caietul de sarcini, pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.601 m.p. categorie de folosință arabil, situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, înscris în cartea funciară nr.25879 a unității administrative teritoriale Gălbinași, cu nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău, conform *anexei* la prezentul raport.

Compartiment financiar contabil, impozite și taxe, achiziții publice

**Cons. ANDREI ELENA - NICOLETA**

**Cons. CRISTEA ELENA - ROXANA**

Compartiment agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism

**Inspector HOLELIU DIANA**

**Inspector ARGHIR GINA**



ROMÂNIA  
PRIMARIA COMUNEI GALBINASI  
Judetul Buzau, Comuna Galbinasi  
Telefon : 0238-780.015, Fax:0238-780.022  
Email:primariagalbinasi@yahoo.com

Nr. 7609/19.10.2021



## REFERAT

**privind valoarea de inventar a unui teren arabil situat in  
Tarlaua 5 in suprafata de 3601 mp cu numar cadastral 25879**

Domnule Primar,

Avand in vedere extrasul de cate funciara pentru terenul in suprafata de 3601mp, numar cadastral 25879, Tarlaua 5, categorie de folosinta arabil care se afla in intravilanul UAT Galbinasi in suprafata de 1125 mp iar suprafata de 2476 mp se afla in extravilanul comunei.

Personalul compartimentului financiar-contabil va aduce la cunostinata ca terenul se afla in evidentele financiar -contabile ale Comunei Galbinasi cu numar de inventar 1835 avand o valoarea contabila de inventar in suma de 6.455 lei .

Inspector,

Musca Lia Constanta

PRIMARIA GALBINAS

S I T U A T I A  
diferentelor din reevaluarea terenurilor din domeniul PRIVAT

Denumire activ fix	Nr. den- tar	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intra- anul si ultimei reeval.	Valoarea de inregistrare in contabili- tate	Indi- cele prelu- rilor de consum	Valoarea de inregis- trare in contabilitate de (reevaluata)	Diferente din inreg. in contab. la data reeval.
TEREN CF.22289/C.C.=1534MP	1801	0.	09.2017	16874,00	1,0000	16874,00	0,00
T.CF.22289/T13/P799,800,813/ARABIL=938MP	1802	0.	09.2017	3752,00	1,0000	3752,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.12/P902/5064MP	1803	0.	12.2017	55704,00	1,0000	55704,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.12/P902/1312MP	1804	0.	12.2017	14432,00	1,0000	14432,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.12/P902/977MP	1805	0.	12.2017	10747,00	1,0000	10747,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.12/P902/912MP	1806	0.	12.2017	10032,00	1,0000	10032,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.12/P902/866MP	1807	0.	12.2017	9526,00	1,0000	9526,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.17/P1137/147MP	1808	0.	12.2017	1617,00	1,0000	1617,00	0,00
TER. INTRAV. TABARASTI CV.17/P1157/237MP	1809	0.	12.2017	2607,00	1,0000	2607,00	0,00
TER. INTR. BENTU CF22083/T19/P237/600MP	1810	0.	12.2017	6600,00	1,0000	6600,00	0,00
TER. INTR. BENTU CF22084/T19/P237/600MP	1811	0.	12.2017	6600,00	1,0000	6600,00	0,00
TER. PASUNE BENTU /T19/P237/900MP	1812	0.	12.2017	3699,00	1,0000	3699,00	0,00
TER. PASUNE BENTU /T19/P237/1000MP	1813	0.	12.2017	4110,00	1,0000	4110,00	0,00
TER. INTR. GALB. CV13/P799;800/1558MP	1815	0.	12.2017	17138,00	1,0000	17138,00	0,00
TER. INTR. GALB. CV13/P813/2981MP	1816	0.	12.2017	32791,00	1,0000	32791,00	0,00
TER. EXTR. GALB. T28/P361/12400MP	1820	0.	10.2020	4960,00	1,0000	4960,00	0,00
TER. EXTR. GALB. T28/P374/1/25400MP	1821	0.	10.2020	10160,00	1,0000	10160,00	0,00
TER. EXTR. GALB. T29/P377/2100MP	1822	0.	10.2020	840,00	1,0000	840,00	0,00
TER. EXTR. GALB. T29/P377/29558MP	1823	0.	10.2020	11823,00	1,0000	11823,00	0,00
TER. EXTR. GALB. T29/P381/8700MP	1824	0.	10.2020	1305,00	1,0000	1305,00	0,00
TER. EXTR. GALB. T29/P379/30659MP	1825	0.	10.2020	4599,00	1,0000	4599,00	0,00
Teren Galbinasi CV1/P971/630mp	1826	0.	12.2020	6930,00	1,0000	6930,00	0,00
Teren TAB. CV3/P242/263MP	1827	0.	12.2020	2893,00	1,0000	2893,00	0,00
Teren Galb. CV6/P280-283/500MP	1828	0.	12.2020	2500,00	1,0000	2500,00	0,00
Teren Galb. T13/P180/478MP	1829	0.	12.2020	2390,00	0,0000	2390,00	0,00
Teren Bentu str. Orizont. T26/P309/1160MP	1830	0.	12.2020	4640,00	0,0000	4640,00	0,00
Teren Galb. CV6/P280/1669MP	1831	0.	12.2020	6676,00	0,0000	6676,00	0,00
PASUNE INTRAV. BENTU T5/P294/3235MP	1832	0.	04.2021	13296,00	0,0000	13296,00	0,00
TEREN INTRAV. TAB. T10/P769/225MP	1833	0.	04.2021	4500,00	0,0000	4500,00	0,00
TEREN INTRAV. GALB. T17/P970/176MP	1834	0.	04.2021	2520,00	0,0000	2520,00	0,00
TEREN TAB. T5/P63/INT. 1125MP+EXT. 2476MP	1835	0.	05.2021	6455,00	0,0000	6455,00	0,00
TEREN INT. GALB. CV17/P971-972/381MP	1836	0.	06.2021	4595,00	0,0000	4595,00	0,00
TEREN INT. GALB. T27/P356/550MP	1837	0.	09.2021	5771,00	0,0000	5771,00	0,00
TEREN INT. GALB. T27/P356/675MP	1838	0.	09.2021	7083,00	0,0000	7083,00	0,00
TEREN INT. GALB. T27/P356/700MP	1839	0.	09.2021	7345,00	0,0000	7345,00	0,00
TEREN INT. GALB. T27/P356/380MP	1840	0.	09.2021	3988,00	0,0000	3988,00	0,00
TEREN INT. GALB. T27/P356/650MP	1841	0.	09.2021	6821,00	0,0000	6821,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>318319,00</b>		<b>318319,00</b>	<b>0,00</b>

Conducatorul comp.  
financiar-contabilPresedintele comisiei  
de inventariere



JUDETUL BUZAU  
CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism  
NR. 694 / 27.10.2021

### RAPORT DE AVIZARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău**

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

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău ;

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

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

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

- 5 voturi ,, pentru,,
- 0 voturi ,, împotriva,,
- 0 ,, abtineri,,
- unanimitate de voturi, acordă

### AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

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

PRESEDINTE,  
GHITĂ NEAGU


Membri,  
TOMA GEORGIAN ALIN

ROTARU MIHAIL

CRISTEA MARIUS

SECRETAR  
BĂLĂNICĂ MARCELA









JUDETUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

Comisia pentru administratia publică locală, juridică si de disciplină,  
apărarea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor  
Nr. 702 / 27.10.2021

### RAPORT DE AVIZARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași,  
sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a  
comunei Gălbinași, judetul Buzău**

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

- *proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui  
imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști,  
tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași,  
judetul Buzău;*

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

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

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

- 5 voturi „ pentru,,
- — voturi „ împotriva,,
- — „ abtineri,,
- unanimitate de voturi, acorda

### AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

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

PRESEDINTE,  
CRISTEA CRISTINEL





Membri,  
NICOLAE APOSTOL




MIHAI IONUT



BRATU VALERIU



SECRETAR  
DUMITRU ION



JUDETUL BUZAU

CONSILIUL LOCAL GĂLBINASI

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

Nr. 711 / 27.10.2021

### RAPORT DE AVIZARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași,  
sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a  
comunei Gălbinași, județul Buzău**

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

- proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil (teren) în suprafață de 3.601 m.p. situat în comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, tarla 5, parcela 63, nr. cadastral 25879, proprietate privată a comunei Gălbinași, județul Buzău ;

- referatul de aprobare de la proiectul de hotărâre ;

- raportul compartimentului de specialitate ;

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

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

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

### AVIZ FAVORABIL / AVIZ NEFAVORABIL

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

PRESEDINTE,

ANTIMIR NICOLETA ELEONORA

Antimir Nicoleta Eleonora



Membri,

CĂLIN DANIEL

Calin Daniel

Secretar

IOSĂGEANU IOANA

Ioana Iosageanu