

ANEXA I LA HCL 78/27.09.2023
PRIMĂRIA ORAȘ BALȘ
REGISTRATURĂ
NR. 3237
Ziua 29 luna 02 2023

15/20.02.2023



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare :

teren intravilan, în suprafață de 32 mp,

situat în

orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt

PROPRIETATEA:

U.A.T. BALȘ

Client si utilizator

U.A.T. BALȘ

CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT

Data

07.02.2023

- **Adresa Proprietății:** orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt
- **Proprietar:** U.A.T. BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437
- **Data evaluării:** 07.02.2023
- **Intocmit de Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM Mihai Adrian Sanda**, cu domiciliul în Municipiul Drăgășani, Str. Gib Mihăescu, nr.41, Bl.47, Sc.D, ap.2, jud. Vâlcea., număr legitimație 18908.
Client: U.A.T. BALȘ; CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT;
- **Utilizator desemnat: U.A.T. BALȘ; CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

07.02.2023

Stimate client,

Conform cererii dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Din documentele puse la dispoziție de utilizatorul desemnat, am identificat faptul că dreptul asupra proprietăților evaluate este al U.A.T. BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437; Declar că inspectia proprietății a fost realizată în data de 03.02.2023 și că toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;

Mentionez că prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare cu un număr de 41 pagini.

Tipul raportului de evaluare: raport explicativ (narativ);

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare: Valoare de piață

Tip proprietate: teren intravilan;

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în scopul vânzării

Data evaluării: 07.02.2023

Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii:

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 32 mp	3000 Lei echivalent a 600 Euro
Curs BNR: 1 Euro = 4.9022 Lei	
Valoarea nu include TVA	

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr. 18908
Mihai Adrian Sanda



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI
Stoica Daniela



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)	5
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	7
2.3. SCOPUL EVALUARII	7
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	7
2.5. TIPUL VALORII	8
2.6. DATA EVALUARII	8
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	8
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	9
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	9
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022	12
2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	12
2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	13
2.14. VALORILE OBTINUTE	13
2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	14
3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	14
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	15
3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE	15
3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)	15
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
4.1. ANALIZA CERERII	16
4.2. ANALIZA OFERTEI	17
4.3. ECHILIBRUL PIETEI	17
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
6. EVALUAREA PROPRIETATII	20
6.1. ABORDAREA PRIN PIATA	20
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII	21
8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	22



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

Prezentul raport de evaluare are la baza determinarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Proprietatea imobiliară subiect, constă în:

- teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare de tip teren intravilan este aceea de teren pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 32 mp	3000 Lei echivalent a 600 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 Lei	
Valoarea nu include TVA	

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită dată a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref: Evaluarea proprietății de tip teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- raportul de evaluare a fost întocmit de Mihai-Adrian Sanda, Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, număr legitimație 18908
- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- nu am nicio părținare legată de proprietatea care constituie obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport
- la data acestui raport, subsemnatul sunt Evaluator Autorizat ANEVAR- Membru Titular Specializarea EPI/EBM
- subsemnatul am inspectat personal proprietatea subiect

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor, **valoarea de piață** a dreptului de proprietate asupra proprietății descrise, la data 07.02.2023, este estimată la:

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 32 mp	3000 Lei echivalent a 600 Euro
Curs BNR: 1 Euro = 4.9022 Lei	
Valoarea nu include TVA	

Mihai-Adrian Sanda

07.02.2023

Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre Mihai-Adrian Sanda, Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, posesor al legitimatiei numarul 18908.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala. Evaluatorul nu are nici o legatura sau implicare importanta cu subiectul sau cu clientul ori proprietarul sau cu partea care a comandat evaluarea, iar in timpul procesului de evaluare nu a primit asistenta de la terți.

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr.
18908



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI



2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este U.A.T. BALȘ, CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT. Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este : U.A.T. BALȘ, CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul acestei evaluari este informarea clientului si utilizatorului desemnat asupra valorii de piață.

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, acesta devenind invalid daca este folosit pentru alte scopuri sau de catre alte persoane decat cele mentionate.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII

Proprietatea imobiliara subiect este elementul central al misiunii de evaluare, iar intelegerea naturii proprietatii imobiliare este o conditie prealabila pentru analizele ce urmeaza. Analiza proprietatii subiect trebuie sa tina cont de caracteristicile care influenteaza valoarea, adica de caracteristicile care influenteaza utilitatea terenului si a constructiilor. Printre cele mai importante caracteristici cu impact asupra valorii se regasesc:

Dreptul de proprietate supus evaluarii

Proprietatea privata reprezinta "dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun, in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege".

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate

Imobiliară Slatina, aparține ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform actelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Identificare cadastrala: conform:

- Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

Drepturile de proprietate evaluate: sunt drepturi depline.

Sarcini: fără sarcini.

In capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispoziția evaluatorului.

Localizarea

Proprietatea imobiliară subiect este localizată în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt.

2.5. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimată, conform solicitării clientului este: **valoarea de piață**

Conform SEV 100-Cadrul general, paragraful 29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 07.02.2023 și reprezintă data la care sunt considerate valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în perioada 03.02.2023 – 07.02.2023, iar data emiterii raportului de evaluare este 07.02.2023.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia a fost realizată de către evaluator în data de 03.02.2023, la adresa din orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt. Au fost vizualizate în ansamblu, bunurile imobile evaluate. Nu au fost constatate diferențe între documentația primită și situația faptică de la data inspecției. Au fost fotografiate bunurile evaluate.

Informațiile pe care se bazează evaluarea sunt reprezentate în principal de informațiile primite de la reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT. La acestea se adaugă informațiile disponibile pe piața specifică despre vânzarea de bunuri similare. Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt:

Documente privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client:

- Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
- Certificat de urbanism
- Plan de amplasament

Descrierea proprietatii, a dreptului de proprietate si a eventualelor sarcini, conform extrasului de carte funciară.

Informatii preluate de la vanzatorii si cumparatorii imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Sursele informatiilor relevante care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

Firme de consultanta si tranzactii imobiliare;

Site-uri online specializate;

Date preluate de pe piata specifica;

Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluarea s-a bazat doar pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta valorile estimate.

Ipoteza evaluarii este ca toate documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt corecte si reflecta realitatea.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de client și alte persoane.

Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu părțile interesate în tranzacții.

Valorile incluse în acest raport se referă strict la obiectul și scopul evaluării. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

IPOTEZE SPECIALE

Când se stabilește o ipoteză prin care se asumă situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o ipoteză specială, definită conform SEV 101: "O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluării, fie fapte care nu ar fi presupuse într-o tranzacție de către un participant de pe piață, la data evaluării".

1. Evaluarea nu a ținut cont de situația juridică respectiv de sarcinile, privilegiile, interdicțiile etc., înscrise în cartea funciară. Ipoteza evaluării este că imobilul este liber de orice sarcini, litigii, drepturi de suprafață, interdicții, notari etc.

Condițiile limitative ale evaluării sunt următoarele:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura suprafețele imobilului. Acestea au fost preluate din documentele puse la dispoziție de client. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu nivelul cursului valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 proprietatea în chestiune;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor fara acordul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nu poate fi inclus intr-un document destinat publicitatii si nu poate fi transmis unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Publicarea partiala sau integrala a acestuia, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat client si utilizator, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale si a responsabilitatii evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluarii;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;

Raportul de evaluare nu trebuie sa fie utilizat partial;

Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;

Pentru validitate este necesara semnatura originala.



2.1.1. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

Declaratie de conformitate

Subsemnatul Mihai-Adrian Sanda, declar pe propria raspundere ca analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru prevazute in "Standardele de Evaluare a Bunurilor" editia 2022 si normele si metodologiile recomandate de ANEVAR:

Standarde generale :

SEV100 - Cadru general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 -Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active: - SEV 230 - - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);

Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integritatii(direct si onest in relatiile profesionale si de afaceri), obiectivitatii, independentei, imparțialitatii(evitarea conflictelor de interes, influente sau preferinte care sa imi afecteze judecata profesionala), confidentialitatii(am respectat confidentialitatea informatiilor obtinute ca urmare a relatiilor profesionale si nu am divulgat astfel de informatii tertilor fara a avea autoritate specifica si nu am folosit informatiile in avantajul personal sau al unor terte parti), competentei profesionale si comportamentului profesional.

Prin prezenta, in limitele cunostintelor si informatiilor detinute, declar ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Mihai-Adrian Sanda

Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM



2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, considerata a fi platita integral, cash, fara conditii de plata deosebite(rate, leasing, etc.).

Raportul este realizat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV-103 – Raportare (IVS 103).

2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

GEV-630 "Evaluarea Bunurilor Imobile" presupune posibilitatea de a aplica trei abordari in evaluare: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost. In cazul proprietatii subiect, evaluatorul va aplica doar abordarea prin piata, care este adecvată acestui tip de proprietate imobiliară în condițiile pieței specifice. Oferta de vânzare a proprietăților similare este una suficient de bogată pentru a putea face o estimare corectă a valorii de piață a proprietății subiect.

În ceea ce privește abordarea prin venit si abordarea prin cost, din cauza tipului proprietatii evaluate, cantitatii mici de informatii din piață și a puținelor documente puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat, acestea nu au putut fi aplicate.

2.14. VALORILE OBTINUTE

Valorile obtinute sunt prezentate in Lei la Euro, la cursul BNR din data evaluarii, 07.02.2023.

1 Euro=4.9022 Lei

2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este emis raportul este 07.02.2023.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile *“14. Datele despre aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oras, regiune si atunci cand este necesar la nivel national si international, in functie de proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se refera la tendintele sociale, situatia economica, reglementarile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii imobiliare in aria de piata definita in acest scop. Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, ca si pentru explicarea rezultatelor si formularea concluziei asupra valorii.”*

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt formate din:

- teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt

Balș este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Balș (reședința), Corbeni, Româna și din satul Teiș.

Situat în sud-vestul României, la intersecția paralelei de 44° 21' latitudine nordică cu meridianul de 24° 5' longitudine estică, în regiunea istorică Oltenia, U.A.T. Balș face parte, din punct de vedere administrativ din județul Olt. Este amplasat în partea de vest a acestuia, la distanță egală de municipiile Craiova și Slatina.

U.A.T. Balș este amplasat la contactul Podișului Getic cu Câmpia Caracalului (Romanaiilor), se desfășoară de-a lungul malurilor cursului mijlociu al Oltețului, curs ce divide localitatea în două părți, unite prin două poduri.

Ca limite administrative, localitatea se învecinează la nord cu localitatea Oboga, la est comuna Bobocești, la sud și sud-est, comunele Bârza și Voineasa, la vest județul Dolj, iar în nord-vest comuna Baldovinești.

Utilitati

La data inspectiei, dispune de utilitățile zonei la limita proprietății.

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, este proprietatea ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Cu ocazia inspectiei nu au fost constatate neconcordanțe între documentele prezentate de către proprietari versus amplasarea și situația fizică a proprietății constatată de către evaluator la momentul inspectiei.

Nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra imobilului conform extrasului de carte funciară.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară subiect, constă în:

- teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt

În zonă este prezentă rețeaua de curent electric, rețeaua de apa, rețeaua de gaz și canalizare.

Concluzii inspecție

Inspectia a fost efectuată de Evaluator, în data de 03.02.2023 .

La inspecție s-au constatat următoarele:

- Terenul este în vecinătatea drumului de acces
- Terenul este folosit, fiind ocupat de o construcție la data evaluării.

3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE

Nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care să fie subiectul evaluării terenului.

3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)

Proprietatea imobiliară, teren intravilan, în suprafață de 32 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54564 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piata este realizata in scopul estimarii cererii pentru o proprietate imobiliara si pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizata. Analiza de piata poate fi efectuata pentru a analiza fie o proprietate imobiliara care are o anumita utilizare, fie o propunere pentru o utilizare a unei proprietati imobiliare, care, la data curenta este neutilizata sau are alta utilizare. In oricare caz, obiectul analizei de piata este acela de a verifica daca exista dovezi ale existentei unei pieti relativ active pentru utilizarea in cauza. Procedura de analiza a pietei este aceeaasi atat pentru proprietatile imobiliare existente, cat si pentru cele aflate in faza de proiect.

Analiza pietei are permanent in atentie cei patru factori interdependenti care creeaza valorile proprietatii imobiliare: utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare.

PIATA SPECIFICA

Piata specifica analizata a zonei in care se afla pozitionata proprietatea imobiliara subiect supusa evaluarii, o reprezinta o zona mediana a U.A.T. Balș.

Piata specifica este reprezentata de persoane fizice și juridice care doresc concesiunea unui ter. intravilan.

4.1. ANALIZA CERERII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2022, factorii cererii sunt:

- dorinta – este dorinta unui cumparator de a avea un bun ce ii poate satisface cerinte firesti sau de a-si indeplini aspiratii individuale ce depasesc nevoile de baza ale vietii;
- puterea efectiva de cumparare – capacitatea unei persoane de a achizitiona bunuri si/sau servicii contra unei sume de bani.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori si chiriasi).

O serie de caracteristici speciale, deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri sau servicii:

⇒ Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix;

⇒ Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca; sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

⇒Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati.

⇒Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factorii endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite

de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.2. ANALIZA OFERTEI

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2022, factorii ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorinta, de a sprijini o lipsa. Valoarea amenajarilor depinde de masura in care sunt dorite sau utile unui ocupant, fie ca este chirasul, fie ca este proprietarul.
- raritatea – este data de raportul din cerere si oferta prezentate sau viitoare pentru o anumita categorie de bunuri.

Oferta este in stagnare, imobilele de tip teren liber sunt expuse spre vanzare pe o perioada mai mare de timp, pe mai multe luni, chiar ani si depinde de cererea obiectiva tinand cont de diferentele din cadrul zonei.

Preturile proprietatilor imobiliare de tip teren liber din zona au tendinta de stabilizare, existand un comportament de expectativa din partea participantilor pe piata.

Datorita dezechilibrului dintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile oferate pe piata este in crestere.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare.

4.3. ECHILIBRUL PIETEI

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau nu poate fi atins niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce, pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Principiul ofertei si cererii sustine ca pretul proprietatii imobiliare variaza direct, dar nu neaparat proportional cu oferta, nu neaparat proportional cu cererea. Oferta si cererea tind spre un echilibru acolo unde valoarea, pretul si costul de pe piata sunt egale.

Piata proprietatilor similare celei evaluate este influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri imobiliare, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in stagnare.

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluată este caracterizata de urmatoarele elemente: Este amplasata intr-o zona cu atractivitate medie; Piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o usoara scadere cu tendinta de stabilizare a preturilor pe segmentul analizat; Se observa un dezechilibru in favoarea cererii (cererea beneficiaza de o oferta superioara ce permite o negociere mai buna pentru cumparatori); Posibilitatea cresterii preturilor datorita dezvoltarii pe segmental rezidential, dar si posibilitatea scaderii preturilor din cauza climatului economic si de perspectiva; Se observa un numar redus de tranzactii, dar si un trend de stabilizare al valorii terenurilor pe piata specifica; Timpul de vanzare mediu al proprietatilor similare celei evaluate: 6-9 luni.

Putem concluziona ca piata in care se incadreaza imobilul subiect, este o piața a cumpărătorului. Analizand site-urile imobiliare de specialitate, se poate lesne observa faptul ca oferta este destul de variată.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - Glosar- cea mai buna utilizare reprezinta ***“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”***

Asa cum ii spune si numele, analiza CMBU urmareste evidentierea utilizarii optime a proprietatii, prin prisma pietei in care ea este amplasata. In fapt, se analizeaza utilizarea prezenta in paralel cu alte utilizari probabile ale proprietatii, in mod rational, in concordanta cu piata, cu caracteristicile tehnice ale terenului si constructiei, cu avizele existente si cele legal obtenabile. Variantele de utilizare posibile fizic si permise legal, selectate in mod rezonabil de evaluator, sunt trecute apoi prin filtrul fezabilitatii financiare, selectia finala oprindu-se la una dintre utilizarile demonstrate/justificate, ca fiind cea mai buna.

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa, determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:

1. Sa se stabileasca daca o utilizare este fizic posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
2. Sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
3. Cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

Acest concept de **CMBU** este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din

care rezulta valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: **de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.**

a) Analiza CMBU în ipoteza teren liber

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul inspecției și analizei de piață au fost observate terenuri utilizate în scop rezidențial sau comercial. *Concluzia care se desprinde este că terenul poate avea, în viitor, o dezvoltare rezidențială sau comercială, în mod rezonabil.*

Testul de permisivitate legală

Faptul că în imediata vecinătate sunt identificate terenuri utilizate în scop rezidențial sau comercial, aduce indicii suficiente pentru a considera că aceeași dezvoltare este permisă legal. Din documentele puse la dispoziție de utilizatorul desemnat, rezulta faptul că terenul este intravilan. În concluzie, nu există restricții pentru ca pe o perioadă lungă de timp, terenul să poată fi folosit pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt prezente terenuri utilizate în scop rezidențial sau comercial aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi folosit pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Testul fezabilității financiare

Analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. De asemenea, o serie de terenuri adiacente sunt folosite ca terenuri pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Astfel de tranzacții sau utilizări nu s-ar realiza dacă dezvoltarea rezidențială sau comercială nu ar fi fezabilă financiar.

CONCLUZII

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:

- Evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a proprietății subiect, este teren pentru dezvoltare rezidențială sau comercială;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final sau investitori.

6. EVALUAREA PROPRIETATII

Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etape parcurse

Etapele care au stat la baza prezentei evaluari sunt:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare;
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Pentru evaluare proprietatii subiect a fost utilizata abordarea prin piata.

6.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda abordarii prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in zona analizata.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din zona.

Din ofertele disponibile in zona, la data evaluarii, au fost selectate pentru evaluare doar ofertele ale caror caracteristici se apropie cel mai mult de cele ale proprietatii subiect, detaliile acestor proprietati comparabile sunt atasate in capitolul "Anexe" precum si grila comparatiilor relative.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 32 mp	3000 Lei echivalent a 600 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 Lei	
Valoarea nu include TVA	

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice. Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare

In cazul subiectului acestei evaluari, abordarea prin piata este cea mai relevanta.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

In estimarea comparabilității globale este foarte importantă relevanța elementului de comparație și impactul acestuia în valoarea de piață a proprietății imobiliare și nu neapărat numărul de elemente de comparație pentru care proprietatea comparabilă este superioară sau inferioară. Relevanța elementelor de comparație rezultă din analiza pieței imobiliare specifice.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii **abordarii prin piata**. Rationamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimarea valorii proprietatii subiect.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 32 mp	3000 Lei echivalent a 600 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 Lei	
Valoarea nu include TVA	

8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Anexa 1 – Acte imobil transmise de catre utilizatorul desemnat

Anexa 2 – Comparabile și Grile de comparație, fotografii proprietate

ROMANIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA ORASULUI BALS
Nr. 30 716 din 19.12.2022

F6-pag. 1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 214 din 19.12.2022

În scopul: evaluare teren în vederea vânzării

Ca urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ U.A.T. Orașul Balș

domiciliul ⁽²⁾
cu _____ în județul Olt municipiul _____
sediul _____ orașul Balș satul _____
sectorul _____ cod poștal _____ strada Nicolae Balcescu comuna _____
nr. 14 bloc _____ sc. _____
etaj _____ ap. _____ telefon/ fax _____ e-mail _____

înregistrată la nr. 30 716 din 16.12.2022

pentru imobilul- teren și/sau construcții- situat în județul Olt municipiul _____
orașul Balș satul _____
sectorul _____ cod poștal 235100 strada N. Balcescu comuna _____
nr. 189B bloc _____ sc. _____
etaj _____ ap. _____

sau identificat prin⁽³⁾ _____ Plan incadrare in zona Sc 1 :5000
Plan de situatie Sc 1 :500

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 769 / 2000 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu H.C.L. nr. 45/1997 prelungit prin H.C.L. 113/20.12.2018 până la 30.12.2023.

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
CF nr. 54564.

Teren intravilan aparținând domeniului privat al orașului Balș, conform

2.REGIMUL ECONOMIC Folosinta actuală a terenului - curți construcții.
Destinația după PUG – Li – POT = 30%, CUT = 2,40, subzonă locuințe colective în regim de înălțime maxim P+3E – P+10E. St = 32,00 mp din acte si masuratori.

1)-Numele și prenumele solicitantului

2)-Adresa solicitantului

3)-Date de identificare a imobilului

**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

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 actualizată la zi în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);

c)documentația tehnică -D.T., după caz:

☐D.T.A.C.

☐D.T.O.E.

☐D.T.A.D.

d)avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d. 1)-avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☐alimentare cu apa

☐canalizare

☐alimentare cu energie electrica

☐alimentare cu energie termica

☐gaze naturale

☐telefonie

☐salubritate

☐transport urban

d.2) Avize și acorduri privind

☐prevenirea și stingerea incendiilor

☐apărarea civilă

☐sănătatea populației

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

d.4)-Studii de specialitate

e)actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f)dovadă privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie) :

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

SECRETAR GENERAL

Dicășman

PRIMAR
 Rotea Cătălin - Ștefan

ARHITECT ȘEF*)

Jurebie Iancu

nu se taxeaza

Achitat _____ lei conform chitanței nr. _____ . Transmis solicitantului la data de DIRECT

ÎNTOCMIT

Anastasic Cornel

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului, după caz.

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
Rotea Cătălin - Ștefan

SECRETAR GENERAL
Dică Liliana

ARHITECT SEF^{*)}
Jurebie Iancu

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de DIRECT

ÎNTOCMIT
Anastase Cornel

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului, după caz.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
 Adresa: SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel
 0249437930

Nr.cerere	145585
Ziua	16
Luna	12
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei ORASUL BALS
 Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 145585 din data 16-12-2022, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI OLT cu numărul cadastral

1) 54564, Loc. Bals, Str NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 189B, Jud. Olt, UAT Bals, , în suprafață măsurată de 32 mp și suprafață din acte -,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 16-12-2022.

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

Inspector



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel 0249437930

Nr.cerere	145585
Ziua	16
Luna	12
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 54564 / UAT Bals

TEREN Intravilan

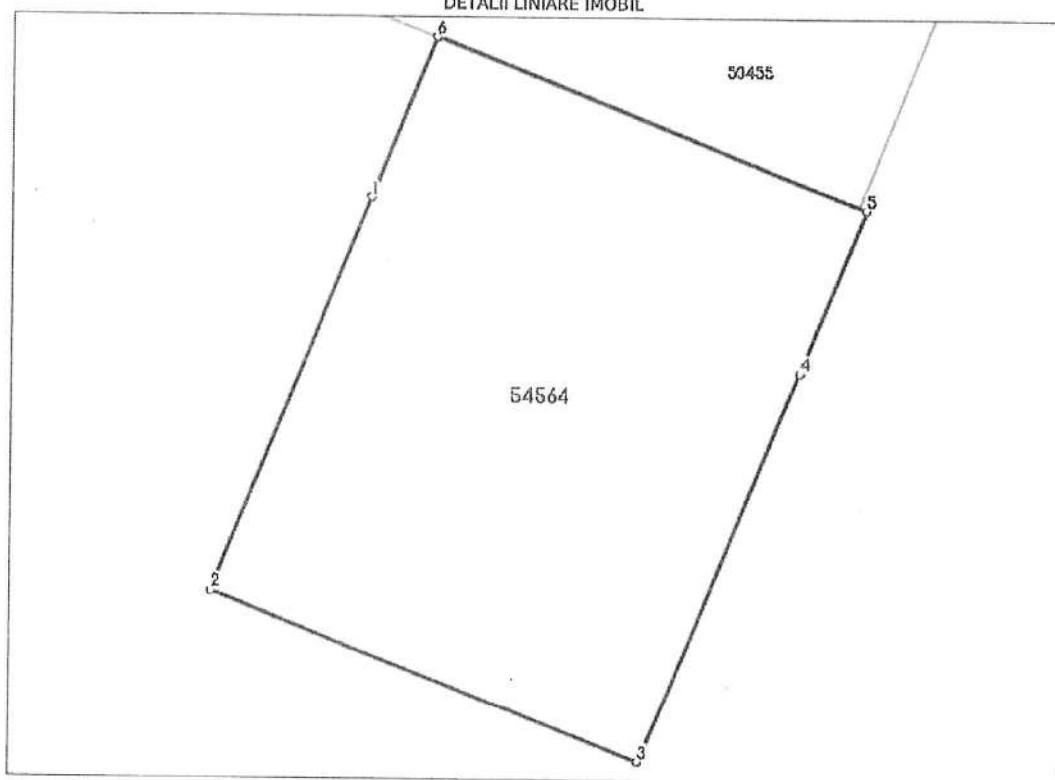
Adresa: Loc. Bals, Str Nicolae Bălcescu, Nr. 189B, Jud. Olt

Comuna/Oraș/Municipiu: Bals

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
54564	32	Neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	32			
	TOTAL:		32			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.571
2	3	4.97
3	4	4.54
4	5	1.881
5	6	4.999
6	1	1.856

*** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 16-12-2022

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

Consilier/Inspector de specialitate,

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54564	32	Loc. Bals, str. Nicolae Balcescu, nr. 189B, Intravilan, Jud. Olt

Nr. Carte Funciara	UAT	BALS
--------------------	-----	------

316640
316640

316620
316620

A. Date referitoare la TEREN				
Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	32		Nemprejmuat
Total		32		

B. Date referitoare la CONSTRUCTII			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 32 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren Societate comerciala autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CLASA III CERTIFICAT DE AUTORIZATIE Nr. 2131/21.07.2021 CARDINAL SYSTEM PRO-CAD SRL	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnata: Data: Stampila BCPI
--	---

Data: 2022-11-07



ROMÂNIA, JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA ORAȘULUI BALȘ
Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, cod 235100
Tel. 0249-450.145; Fax 0249-450.140, www.primariabals.eu,
e-mail : secretariat@primariabals.eu

Nr. 24 116 / 03.10.2022

CĂTRE

U.A.T.

Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, jud. Olt

La cererea dvs. nr. 24 116 / 03.10.2022, va facem cunoscut că în nomenclatorul de străzi al orașului Balș, imobilul/terenul pe care îl dețineți în orașului Balș este amplasat pe str. Nicolae Bălcescu, nr. 189B, jud. Olt.

Primar
Rotca Cătălin Ștefan



Serv. Urbanism
Anastasic Cornel

Descriere comparabile Terenuri

Teren, Constructii, supraf. de 10092 mp

ID: 4985586

Status: la vanzare din 13 decembrie 2022, data curenta: 8 februarie 2023

Adresa: Central, Bals, Olt

Telefoane: 0726588917

Zile in piata: 58 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 252.300 EUR

romimo.ro - ieri

Ultimul pret solicitat: 252.300 EUR

Actualizat: LaJumate.ro - 04.02.2023

25 EUR/mp

LaJumate.ro - 13.12.2022 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii

Clasificare teren: Intravilan

Suprafata teren: 10.092 mp

Front stradal: --

Utilitati: --

Acces / amenajare strazi: --

Utilizare: --

P.O.T.: --

C.U.T.: --

Regim inaltime: --

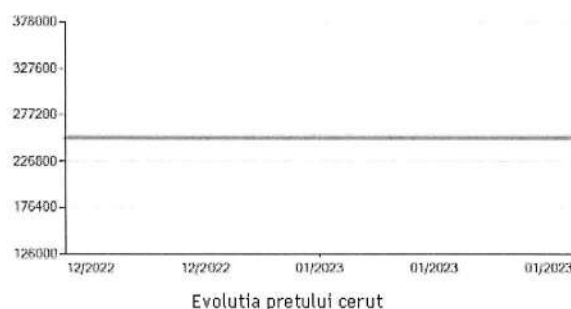
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/ Nu se aplica



REMAX Area Experts va propune spre vanzare teren in Bals, intravilan, central. Utilitati : canalizare, apa, gaz, curent trifazic, iesire la drumul european.

Pentru mai multe detalii va rog sa ne contactati la nr de telefon.

Va asteptam la vizionare!



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 4100 mp

ID: 4356319

Status: la vanzare din 5 martie 2021, data curenta: 8 februarie 2023

Adresa: strada fratii Buzesti 182, Bals, Olt

Telefoane: 0729055144

Zile in piata: 706 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 41.000 EUR

Actualizat: obx.ro - 01.02.2023

Ultimul pret solicitat: 57.400 EUR

obx.ro - 05.03.2021 (prima aparitie)

14 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii

Clasificare teren: Intravilan

Suprafata teren: 4.100 mp

Front stradal: --

Utilitati: --

Acces / amenajare strazi: --

Utilizare: --

P.O.T.: --

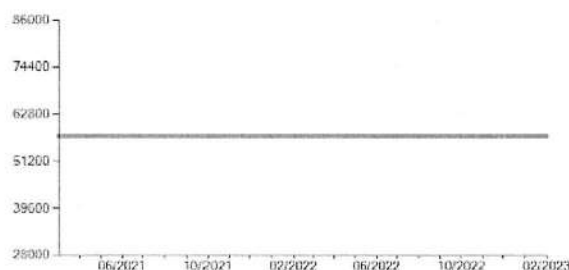
C.U.T.: --

Regim inaltime: --

Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/ Nu se aplica



Vand teren intravilan in Bals, strada fratii Buzesti nr 182. Avem curent, apa, canalizare iar gazele sunt la 500m. Strada este asfaltata. Suprafata este de 4100mp. Pretul pentru toata suprafata este de 14 euro/mp (57400 euro) negociabil iar pentru jumatate de suprafata 18 euro/mp (36 900 euro). Pentru mai multe detalii ma puteti contacta.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1800 mp

ID: 3845182

Status: la vanzare din 9 octombrie 2019, data curenta: 8 februarie 2023

Adresa: , Central, Bals, Olt

Telefoane: 0769212514

Zile in piata: 1.219 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 50.000 EUR

Actualizat: LaJumate.ro - ieri

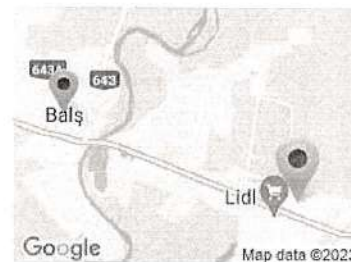
romimo.ro - 09.10.2019 (prima aparitie) - expirat

Ultimul pret solicitat: 50.000 EUR

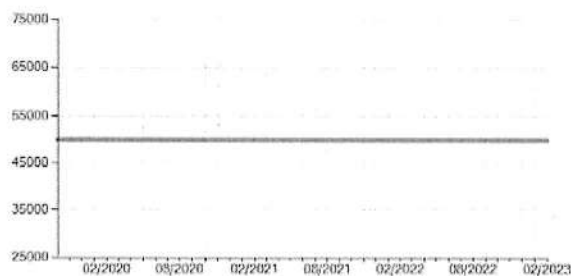
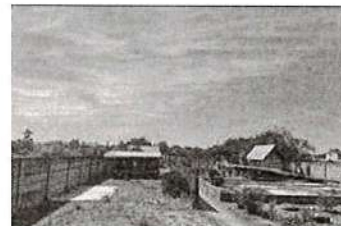
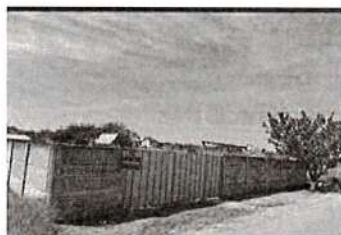
28 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.800 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/ Nu se aplica



Teren intravilan de 1800 mp.Utilitati:gaze,apa,curent etc. Detalii la numarul de telefon 0766651669.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 6200 mp

ID: 5001013

Status: la vanzare din 4 ianuarie 2023, data curenta: 8 februarie 2023

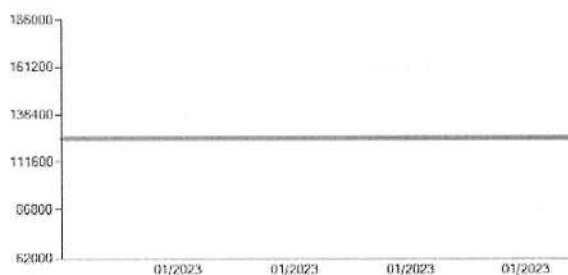
Adresa:	Periferie, Bals, Olt	Telefoane:	0733595855
Zile in piata:	36 zile	E-mail:	
Primul pret solicitat:	124.000 EUR	Actualizat:	LaJumate.ro - 01.02.2023
Ultimul pret solicitat:	124.000 EUR		LaJumate.ro - 04.01.2023 (prima aparitie)
	20 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	6.200 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Se vinde teren intravilan cu o suprafata de 6.200 de mp la Bals (Mainesti), terenul are si fantana.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au ca caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1700 mp, F.S. de 22 mp

ID: 4074095

Status: la vanzare din 4 iunie 2020, data curenta: 8 februarie 2023

Adresa: Central, Bals, Olt

Telefoane: 0732297720, 0784833331

Zile in piata: 980 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 35.000 EUR

Actualizat: obx.ro - 12.12.2022

Ultimul pret solicitat: 35.000 EUR

romimo.ro - 04.06.2020 (prima aparitie) - expirat

133 EUR/ mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.700 mp
Front stradal:	22 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/ Nu se aplica

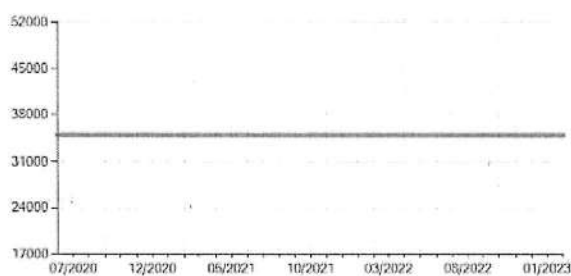


Teren intravilan/rezidential situat in centrul orasului Bals, Str. Nicolae Balcescu, Nr 30A, cateva sute de metri pana la Casa Tineretului si Primaria orasului, iesire spre strada europeana 300 m. Pretul 35.000 euro. Terenul a fost parcelat in trei loturi (vezi actul cadastral): 500mp lotul 53700 este in spate; (VANDUT) 483mp lotul 53698 este front stradal; (VANDUT) Lotul 53701, suprafata de 225mp este drumul de acces pentru toate trei parcele. 485mp lotul 53699 este terenul din mijloc



Proiect de amenajare a teritoriului urban (P.A.T.U.) pentru terenul situat in centrul orasului Bals, Str. Nicolae Balcescu, Nr 30A, cateva sute de metri pana la Casa Tineretului si Primaria orasului, iesire spre strada europeana 300 m. Pretul 35.000 euro. Terenul a fost parcelat in trei loturi (vezi actul cadastral): 500mp lotul 53700 este in spate; (VANDUT) 483mp lotul 53698 este front stradal; (VANDUT) Lotul 53701, suprafata de 225mp este drumul de acces pentru toate trei parcele. 485mp lotul 53699 este terenul din mijloc

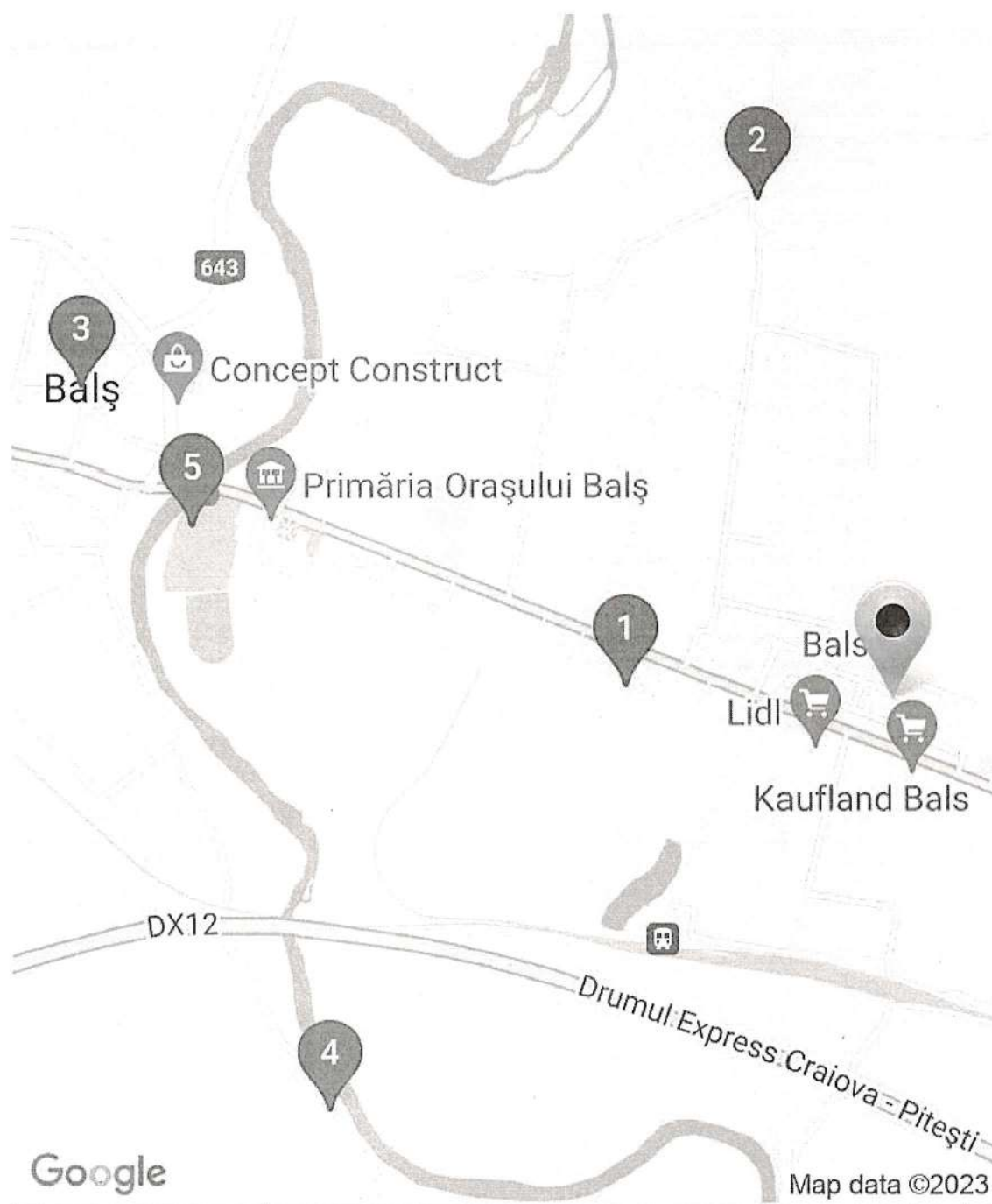
Cristina
Nicolae



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standarde de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Localizarea comparabilelor fata de proprietatea evaluata

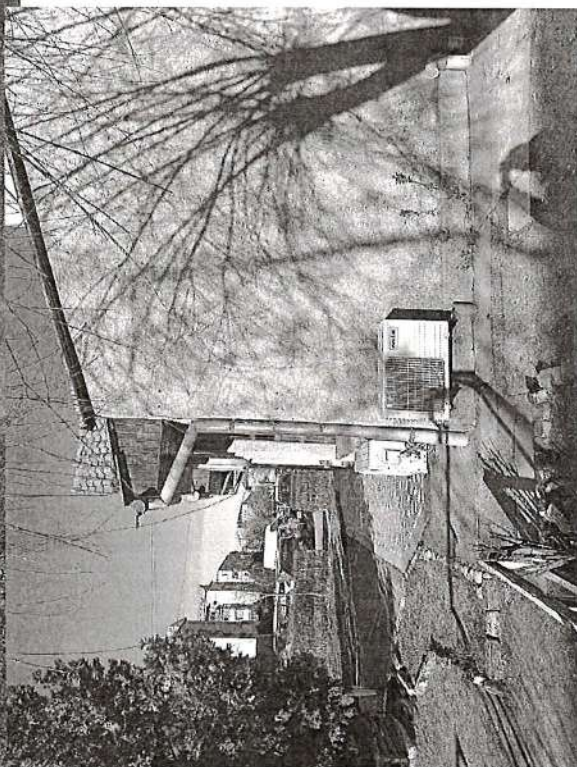
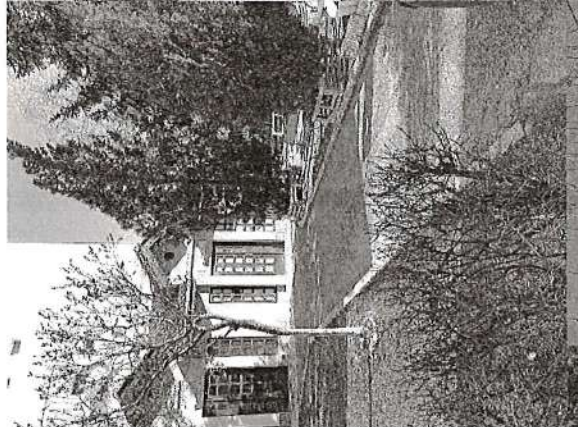
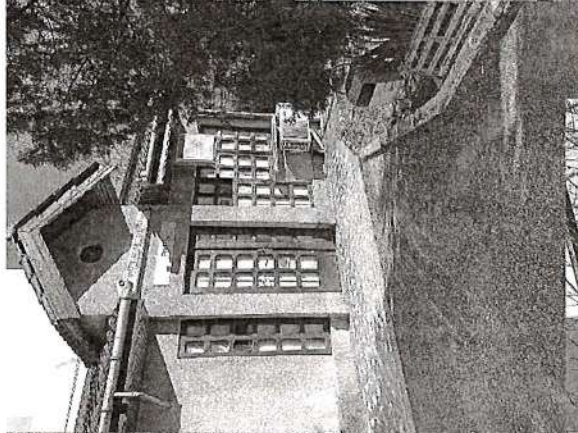


Curs valutar la data evaluării (07.02.2023) - 1 EURO =4.9022 RON							
Nr. Crt .	Caracteristici	Subiect	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafata teren (mp)		32	10092	4100	1800	6200	1700
Front stradal		5	20	20	n/a	n/a	22
Utilitati generale		Curent, apa, gaz, canalizare	canalizare,apa,gaz,curen t trifazic	curent, apa, canalizare	gaze,apa,curent	n/a	curent, apa, canalizare
Acces si Amenajare strazi		Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	n/a	n/a	Asfaltate sau Betonate
POT		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Localizare		Bals, str. Nicolae Balcescu	Bals, Central	Bals,Fr Buzesti	Bals, Central	Bals,Mainesti	Bals, Central
1	Preț ofertă (EURO), cu TVA/mp		25	14	28	20	21
Ajustare negociere			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
			-2.5	-1.4	-2.8	-2	-2.1
Preț negociat (EUR)			22.5	12.6	25.2	18	18.9
ELEMENTE DE COMPARAȚIE							
2	Tipul Tranzacției	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
3	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
4	Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
6	Condiții de piață (data)	2023	2023	2023	2023	2023	2023

Comparabilitate		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
7	Localizare	Bals, NB	Bals, Central	Bals,Fr Buzesti	Bals, Central	Bals,Mainesti	Bals, Central
Comparabilitate			Similar	Inferior	Similar	Inferior	Similar
8	Suprafață teren	32	10092	4100	1800	6200	1700
Comparabilitate			Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
9	Front Stradal	5	20	20	n/a	n/a	22
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
11	Utilități Generale	Curent, apa, gaz, canalizare	canalizare,apa,gaz,curent trifazic	curent, apa, canalizare	gaze,apa,curent	n/a	curent, apa, canalizare
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
10	Acces si Amenajare strazi	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	n/a	n/a	Asfaltate sau Betonate
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
13	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Comparabilitate							
Similară			10	9	10	9	10
Inferioară		Subiect	0	1	0	1	0
Superioară			1	1	1	1	1
Comparabilitate globală		Subiect	Superioară	Inferioară	Superioară	Inferioară	Superioară
Proprietatea			Comparabilitate totală				
Comparabila 2				13	Inferioară		
Comparabila 4				18	Inferioară		
Proprietatea subiect				19			
Comparabila 5				19	Superioară		
Comparabila 1				23	Superioară		
Comparabila 3				25	Superioară		
Comparabila 5 este cea mai apropiată ca și caracteristici de bunul evaluat							
Valoarea de piață (nu conține TVA) = 19EURO echivalent cu 93 LEI							

PRESEDINTE DE SENATA
GHEORGHE PATRUTA

SECRETAR GENERAL
NICU KLICIANA





ROMÂNIA, JUDEȚUL OLT

U.A.T ORAȘUL BALȘ

Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, cod 235100

Tel. 0249-450.145; Fax 0249-450.140, www.primariabals.eu,

e-mail : secretariat@primariabals.eu

Anexa nr. 2 la HCL nr. 78/27.05.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a orașului Balș , în suprafață de 32 mp , înscris în CF nr. 54564 , nr.cadastral 54564, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 189B , judetul Olt

1.INTRODUCERE

Prezentul studiu de oportunitate a fost făcut de Serviciul Inițiativă , Dezvoltare Locală și Achiziții Publice , compartimentul Contracte , Chirii și Concesiuni , din cadrul Primăriei Orașului Balș , în baza cererii nr.21965/14.09.2021 , prin care D-l Ghiță Adrian solicită cumpărarea terenului în suprafață de 32 mp , teren pe care îl detine în calitate de concesionar conform contractului de concesiune nr.11946A2/06.01.1999 .

Terenul este aferent spațiului comercial al cărui proprietar este în baza autorizației de construire nr. 24/22.04.1999 .

Acest studiu este necesar la obținerea Hotărârii Consiliului Local Balș, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 32 mp măsurăți , situat în orașul Balș , strada Nicolae Bălcescu nr. 189B, jud.Olt - teren sub construcție , precum și stabilirea condițiilor în care acest teren anterior menționat va fi vândut .

2.NATURA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul propus pentru vânzare are o suprafață de 32 mp , înscris în cartea funciară nr.54564 , cu număr cadastral 54564 și aparține domeniului privat al UAT Bals , poziția 41 din inventarul domeniului privat -anexa la HCL nr. 32/28.02.2023 .

Pe acest teren este edificată o construcție -spațiu comercial.

3.DESTINATIA TERENULUI

Terenul care face obiectul vânzării , este teren intravilan , în suprafață totală măsurată de 32 mp conform documentatiei cadastrale (extras carte funciara nr.54564), are categoria de folosință curți, construcții și aparține domeniului privat al UAT Balș poziția nr. 41 din Anexa la H.C.L nr.32/28.02.2023 .

Terenul nu este scos din circuitul civil , nu este gajat sau ipotecat.

Terenul este concesionat conform contractului de concesiune nr. 11946A2/06.01.1999 pe o perioadă de 25 ani . Pe terenul care face obiectul licitației publice se află o construcție care are destinația de spațiu comercial .

Vecini (conform planului de amplasament și delimitare a imobilului):

Nord-Nr. cadastral 50455

Vest- Proprietate particulară

Sud- Domeniul public

Est – Domeniul public

4.MODALITATEA DE DOBANDIRE DE CATRE CONSILIUL LOCAL BALS

Prin lege.

5.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC , FINANCIAR , SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Motivele de ordin legislativ , economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri-terenuri sunt următoarele :

-prevederile art.363 alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 /2019 privind Codul administrativ -Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat :

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

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

-prevederile art.364 -Exceptii de la regulile privind procedura de vanzare a bunurilor din domeniul privat

alin.(1)-"Prin exceptie de la prvederile art. 363 alin.(1) , in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii , constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor .Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare , aprobat de consiliul local sau judetean dupa caz."

Alin.(2)-"Proprietarii constructiilor prevazute la alin(1) sunt notificati in termen de 15 zile asupra hotararii consiliului local sau judetean si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii."

Prin vânzarea acestui imobil -teren se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul local , venituri net superioare într-un interval de timp scurt , venituri care vor fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii orașului Balș

Condițiile naturale de mediu se păstrează .

6.MODALITATEA DE SCOATERE LA VÂNZARE

Vanzarea se face in conformitate cu prevederile art.363 alin. (1) –(8) si prevederile art.364 alin.(1) si alin.(2) din Ordonanta de urgenta nr.57/2019 privind Codul administrativ.

7.ELEMENTE DE PRET

Prețul de pornire al licitației publice publice , pentru vânzarea terenului în suprafata de 32 m.p , este de **18,75 euro/mp , respectiv 600 euro** pentru întreaga suprafată , conform raportului de evaluare al proprietatii imobiliare înregistrat la Primăria Orașului Balș sub nr.4237/21.02.2023 , întocmit de evaluator autorizat -membru titular specializat EP/EBM -Mihai Adrian Sanda , aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Balș .

Serv. I.D.L.A.P.
Comp.Contracte , Chirii, Concesiuni ,
Înspector, Ciontu Maria

PRESEDINTE
GEORGHE
DE SECRATAR
MARIANA



SECRETAR GENERAL
D. C. C. P. C. I. A. N. D.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1 : 200				ANEXA NR. 1.35 la regulament																																								
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului																																										
54564	32	Loc. Bals, str. Nicolae Balcescu, nr. 189B, Intravilan, Jud. Olt																																										
Nr. Carte Funciara	UAT	BALS																																										
<i>PRESEDINTE DE SEDINTA</i> <i>GEORGHE MANIATO</i> <i>SECRETAR GENERAL</i> <i>DIANA ILIUTAN</i>																																												
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">A. Date referitoare la TEREN</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">Nr. parcela</th> <th style="width: 10%;">Categ. de folos.</th> <th style="width: 15%;">Suprafata (mp)</th> <th style="width: 30%;">Valoare de impozitare (lei)</th> <th style="width: 35%;">Mentiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>CC</td> <td>32</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Neimpregmuit</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Total</td> <td>32</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					A. Date referitoare la TEREN					Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	1	CC	32							Neimpregmuit					Total		32													
A. Date referitoare la TEREN																																												
Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni																																								
1	CC	32																																										
				Neimpregmuit																																								
Total		32																																										
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">B. Date referitoare la CONSTRUCTII</th> </tr> <tr> <th style="width: 10%;">Cod constr.</th> <th style="width: 10%;">Destinatia</th> <th style="width: 15%;">Suprafata construita la sol (mp)</th> <th style="width: 30%;">Mentiuni</th> <th style="width: 35%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Total</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>					B. Date referitoare la CONSTRUCTII					Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni																											Total				
B. Date referitoare la CONSTRUCTII																																												
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni																																									
Total																																												
Suprafata totala masurata a imobilului= 32 mp																																												
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Societate comerciala autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CLASA III CERTIFICAT DE AUTORIZATIE Nr. 2131/21.07.2021 CARDINAL SYSTEM PRO-CAD SRL Data: 2022-11-07 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CATEGORIA B CERTIFICAT DE AUTORIZATIE SERIA RO-OT-FNr. 0134/25.03.2021 BURTEA IONUT MARINEL Ionut-Marinel Burtea Digitally signed by Ionut-Marinel Burtea Date: 2022.11.08 11:40:16 +02'00' </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Mariana Stefan Semnat digital de Mariana Stefan Data: 2022.12.16 11:28:38 +02'00' Semnatura si parafa Data:..... Stampila BCPI </td> </tr> </table>					Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Societate comerciala autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CLASA III CERTIFICAT DE AUTORIZATIE Nr. 2131/21.07.2021 CARDINAL SYSTEM PRO-CAD SRL Data: 2022-11-07	Persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CATEGORIA B CERTIFICAT DE AUTORIZATIE SERIA RO-OT-FNr. 0134/25.03.2021 BURTEA IONUT MARINEL Ionut-Marinel Burtea Digitally signed by Ionut-Marinel Burtea Date: 2022.11.08 11:40:16 +02'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Mariana Stefan Semnat digital de Mariana Stefan Data: 2022.12.16 11:28:38 +02'00' Semnatura si parafa Data:..... Stampila BCPI																																					
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Societate comerciala autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CLASA III CERTIFICAT DE AUTORIZATIE Nr. 2131/21.07.2021 CARDINAL SYSTEM PRO-CAD SRL Data: 2022-11-07	Persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CATEGORIA B CERTIFICAT DE AUTORIZATIE SERIA RO-OT-FNr. 0134/25.03.2021 BURTEA IONUT MARINEL Ionut-Marinel Burtea Digitally signed by Ionut-Marinel Burtea Date: 2022.11.08 11:40:16 +02'00'																																											
Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Mariana Stefan Semnat digital de Mariana Stefan Data: 2022.12.16 11:28:38 +02'00' Semnatura si parafa Data:..... Stampila BCPI																																												

SECȚIUNEA I

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a orașului Balș , în suprafață de 32 mp , înscris în CF nr. 54564 , nr.cadastral 54564,situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 189B , județul Olt

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII:

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de 32 mp situat în orașul Balș, strada Nicolae Bălcescu nr.189B , județul Olt.

Terenul care face obiectul vânzării , este teren intravilan , în suprafață totală măsurată de 32 mp conform documentatiei cadastrale (extras carte funciara nr.54564), are categoria de folosință curți, construcții si aparține domeniului privat al UAT Balș pozitia nr. 41 din Anexa la H.C.L nr.32/28.02.2023 .

Terenul nu este scos din circuitul civil , nu este gajat sau ipotecat.

Terenul este concesionat conform contractului de concesiune nr. 11946A2/06.01.1999 pe o perioadă de 25 ani .

Pe terenul care face obiectul licitației publice se află o construcție care are destinația de spațiu comercial .

2. PROCEDURA APLICATĂ

Procedura aplicată pentru vânzarea terenului descris anterior este:
licitația publică cu ofertă în plic sigilat.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Prin vânzarea imobilului-teren , UAT Orașul Balș urmărește obținerea de venituri suplimentare și colectarea de noi taxe și impozite la bugetul local pentru terenul vândut și construcțiile edificate pe acesta.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației publice pentru vânzarea terenului în suprafață de 32 m.p , este de **18,75 euro/mp , respectiv 600 euro** pentru întreaga suprafață , conform raportului de evaluare al proprietății imobiliare nr. 15/20.02.2023 , înregistrat la Primaria Orasului Bals sub nr.4237/21.02.2023 , întocmit de evaluator autorizat - membru titular specializat EP/EBM -Mihai Adrian Sanda , aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Bals .

Prețul final de vânzare urmează să fie stabilit în urma licitației publice .

Prețul se va achita în lei , la cursul oficial al BNR din ziua plății .

5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire va fi :

„Pretul cel mai mare ofertat peste pretul minim de pornire al licitației „ conform procedurii de desfășurare a licitației .

6. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Participarea la licitație publică cu ofertă în plic sigilat este permisă persoanelor fizice române sau străine și persoanelor juridice române sau străine , legal constituite

7. CONDIȚII DE CALIFICARE

Sunt considerați ofertanți calificați cei care îndeplinesc următoarele condiții :

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație , inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate în caietul de sarcini , în termenele prevăzute în caietul de sarcini ;
- c) au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată privind impozitele taxele și contribuțiile către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu sunt în stare de insolvență , faliment sau lichidare .

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Nu are dreptul să participe la licitație ofertantul care a fost declarat câștigător 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 ofertantului respectiv drept câștigător al licitației.

8. DOCUMENTE DE PARTICIPARE

Pentru înscrierea la licitația publică persoanele fizice/juridice vor depune următoarele documente :

• Carte identitate –copie –pt.persoane fizice
• Certificat înmatriculare -copie- pentru persoanele juridice
• Certificat constatator privind plata impozitelor și taxelor locale ,alte venituri ale bugetului local valabil la data participării la licitație din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante la plată a impozitelor și taxelor locale– (original)
• Certificat constatator privind indeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor , taxelor și contributiilor de asigurari sociale la bugetul consolidat ANAF-DGAP- (original) –pentru persoane juridice
• Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului din care să rezulte că persoana juridică nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte -(original)-pentru persoane juridice
• Imputernicire pentru reprezentantul societatii , dacă nu este reprezentantul legal al acesteia .
• Dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie xerox după OP sau chitanță)
• Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație (copie xerox după chitanță sau OP)
• Dovada achitării garanției de participare (copie xerox după chitanță sau OP)
• Formularele obligatorii din Anexa la documentația de atribuire “Formulare și modele de documente “.

Documentele , notificările și alte comunicări care trebuie transmise între părți se vor face în formă scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului , cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației .

Toate documentele vor fi întocmite în limba română .

Documentele depuse de ofertanți vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal , pentru fiecare document.

La licitație numărul ofertanților este nelimitat. Pentru continuarea licitației este obligatoriu ca după analizarea și verificarea documentelor de capacitate depuse de ofertanți , de către comisia de evaluare , să rămână cel puțin 2(doi) ofertanți eligibili.

9. PREZENTAREA OFERTEI

9.1.Modul de prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini.

Ofertantul trebuie să prezinte un exemplar al ofertei financiare (exemplarul 2) completat , semnat și ștampilat (dacă este cazul) și documentele de capacitate care o însoțesc.

Propunerea financiara se va prezenta în **euro** .

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă .

Oferta se va depune în 2 (două) plicuri sigilate , (plicul interior și plicul exterior), astfel:

În plicul exterior se introduc **DOCUMENTELE DE CAPABILITATE** ale ofertantului . Pe plicul exterior se vor menționa următoarele elemente :

- a) Denumirea și adresa ofertantului , nr. de telefon , adresă de e-mail ;**
- b) Denumirea și adresa organizatorului licitației ;**
- c) Mențiunea -Către Primăria Oraș Balș -Ofertă pentru vânzarea imobilului – teren în suprafață de 32 mp situat în strada Nicolae Bălcescu nr. 189B din orașul Balș , județul Olt**

“A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI”.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului , pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei .

Lamuriri suplimentare pot fi obtinute zilnic la tel. 0249/450145 .

9.2. Calendarul licitației :

- Lansarea anunțului publicitar la data de _____ .
- Documentele se pot procura începând cu data de _____ , de la sediul Primăriei Orașului Balș , Serviciul Inițiativă , Dezvoltare Locală și Achiziții Publice , str. N.Bălcescu nr.14 , județul Olt.
- Termenul limită de depunere a ofertelor _____ ora , _____ , la sediul Primăriei orașului Balș, județul Olt.
- Deschiderea licitației în data de _____ ora , _____ la sediul Primăriei orașului Balș, județul Olt.
- Până la data și ora limită , se vor depune la sediul Primăriei Orașului Balș, documentele de capacitate .
- În ziua de _____ ora _____ precizată în anunțul publicat în presă ,/ pe site-ul Primăriei Balș , în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.
- Comisia de licitație stabilește pe baza documentelor depuse , ofertanții eligibili pentru continuarea licitației.
- Deciziile comisiei de licitație se iau cu votul a 1/3 din numărul membrilor.
- Procedura de licitație se poate desfășura dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți .
- Licitația se continuă numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capacitate de către cel puțin 2 ofertanți .

Ofertele se depun de către ofertanți la sediul Primăriei orașului Balș-Registratura până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație.

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii , înregistrându-se data , ora și minutul primirii.

Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea a organizatorului stabilită în prezentele instrucțiuni ori care este primită de către organizator după expirarea datei și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

9.3. Retragera ofertei :

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta înainte de data limită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă înaintată în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilită pentru depunerea ofertelor , sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și a pierderii garanției de participare.

10. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

10.1. Deschiderea ofertelor

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de licitație la data și ora din anunțul publicitar , în sala de ședințe a Primăriei Orașului Balș .

Fiecare ofertant are obligația de a fi prezent prin reprezentanții săi la deschidere.

Comisia de licitație desemnată prin Dispoziția Primarului orașului Balș va întocmi un proces-verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de participanți.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei, de președinte și de secretarul comisiei cât și de către reprezentanții ofertanților.

10.2. Examinarea documentelor

Ofertele vor fi examinate de către comisia de licitație.

Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în următoarele condiții: :

- a) Oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni ;
- b) Oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător.

10.3.Criteriul aplicat pentru adjudecarea ofertelor

Criteriul de adjudecare este oferta cea mai mare , fiind declarat câștigător ofertantul care a prezentat oferta maximă dintre ofertanții calificați.

În cazul în care doi ofertanți se află pe primul loc cu oferte egale , comisia le va solicita reofertarea în plic închis.

Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

10.4.Comunicarea privind rezultatul licitației

Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare

10.5.Achitarea prețului de vânzare-cumpărare a imobilului

Prețul de cumpărare a terenului , adjudecat prin licitație va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică .

Cumpărătorul va achita până la data stabilită pentru semnarea contractului de vânzare -cumpărare , respectiv 20 de zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare , diferența dintre prețul de adjudecare și garanția de participare depusă , prin virament bancar , sau în numerar la casieria Primăriei Orașului Balș.

Neplata prețului până la încheierea contractului de vânzare -cumpărare în formă autentică , conduce la pierderea garanției de participare la licitație.

Cheltuielile privind publicitatea imobiliară și de autentificare a contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

11.OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare primire.

Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare cumpărare.

12.OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Să achite prețul terenului adjudecat , la valoarea adjudecată în lei la cursul euro stabilit de BNR la data efectuării plății .

Să plătească cheltuielile vânzării : cheltuielile propriu zise ale actului , taxele de timbru și de autentificare –onorariul notarial , de publicitate imobiliara etc.

În cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele și termenele din prezentul caiet de sarcini, acesta este decăzut din drepturile obținute în urma participării la licitație.

13. DISPOZIȚII FINALE

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini .

În caz de renunțare , după adjudecarea licitației , cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Ofertanții la licitație vor achita :

- Taxa de participare la licitație în valoare de **300 lei** .
- Garanția de participare la licitație, în sumă de **10%** din valoarea totală a terenului calculată la prețul de pornire , respectiv **300 lei**.
- Contravaloarea documentației de atribuire în sumă de **100 de lei**.

Taxa de participare reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a participa la calificare și ofertare.

Taxa de participare nu se restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa , dar nu au depus documentele de calificare , au participat sau nu prin împuternicit la licitație , au câștigat sau nu licitația) .

Garanția de participare se reține de vânzător ofertantului câștigător , până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată , garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător .

Pentru ofertanții necâștigători , garanția de participare se restituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare -cumpărare.

Caietul de sarcini , inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost , în valoare de **100 lei** .

Litigiile de orice natură dacă nu se pot soluționa pe cale amiabilă sunt de competența instanțelor judecătorești.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare cumpărare încheiat la notar.

Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică .

Părțile se vor prezenta în termen de **30 zile** după adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare.

**PRIMARIA ORASULUI BALS ,
PRIMAR,
ROTEA CĂTĂLIN ȘTEFAN**

Serviciu I.D.L.A.P.
Comp.Contracte , Chirii, Concesiuni
Inspector ,
Ciontu Maria

SECȚIUNEA II

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Privind vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a orașului Balș , în suprafață de 32 mp , înscris în CF nr. 54564 , nr.cadastral 54564,situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 189B , județul Olt

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZATORUL

Denumire : Unitatea Administrativ Teritoriala Oraș Balș		
Adresa : Strada Nicolae Bălcescu nr.14		
Localitate : Balș	Cod postal 235100	Tara : Romania
Direcția : Dezvoltare Locală		
Serviciul : Inițiativa Dezvoltare Locală și Achiziții Publice		
Compartiment : Contracte , Chirii , Concesiuni		Telefon:
Persoana de contact : Ciontu Maria		0249450145
E-mail : serviciul_idlap@yahoo.com		Fax: 0249450140
Adresa autoritatii contractante : www.primariabals.eu/webmail		

2. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de 32 mp situat în orașul Balș, strada Nicolae Bălcescu nr.189B , județul Olt.

Terenul care face obiectul vânzării , este teren intravilan , în suprafață totală măsurată de 32 mp conform documentatiei cadastrale (extras carte funciara nr.54564), are categoria de folosință curți, construcții și aparține domeniului privat al UAT Bals poziția nr.41 din Anexa la HCL .nr.32/28.02.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orașului Balș , județul Olt .

3. PROCEDURA APLICATA

- Licitație publică cu ofertă în plic sigilat.

4.) Limba de redactare a ofertei	Limba română
5.)Perioada de valabilitate a ofertei	90 de zile de la expirarea datei limită de depunere a ofertelor.
6.) Garanția de participare (cuantum)	Garanția de participare este în sumă de 990 lei. .
7.)Perioada de valabilitate a garanției de participare	90 de zile ;
8.)Forma de constituire a garanției de participare	– ordin de plată în contul locatorului : RO17TREZ50821360250XXXXX - numerar la casieria Primăriei Orașului Balș ;
9.)Restituirea garanției de participare	-pentru ofertantul câștigător- garanția de participare se reține de vânzător ofertantului câștigător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător . -pentru ofertanții necâștigători garanția de participare se restituie pe baza unei cereri scrise în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare cu ofertantul câștigător. -Ofertantul participant la licitație pierde garanția de participare în următoarele situații :

	- își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia ; - oferta sa fiind stabilită câștigătoare refuză să achite prețul adjudecat în termenul de 20 de zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de adjudecare ; - oferta sa fiind stabilită câștigătoare , refuză să semneze contractul de vânzare -cumpărare în perioada de valabilitate a ofertei;
10.)Modul de prezentare a propunerii financiare	Oferta financiară se va prezenta conform formularului prevăzut în documentația de atribuire -secțiunea III- Formulare și modele de documente , completat , semnat și ștampilat ; Propunerea financiară va fi fermă pe toată perioada de valabilitate a ofertei , exprimată în euro .
11.)Modul de prezentare a ofertei 11.1 Adresa la care se depune oferta 11.2. Număr de exemplare	Primaria Oraș Balș - Registratură Strada Nicolae Bălcescu nr.14 , oraș Balș , jud. Olt Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere , se returnează nedeschisă. 1(un) exemplar original ;
12.)Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare 12.1.) Desfășurarea procedurii de licitație	-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 , începând cu etapa publicării anunțului . -În cazul organizării unei a doua licitații procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

	-Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. -Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.336.alin.(1)-(2) din OUG57/2019 privind Codul Administrativ. -Plicurile închise și sigilate depuse de ofertanți la sediul autorității contractante din orașul Balș , str. Nicolae Bălcescu nr. 14 și înregistrate în registrul “ Oferte “ , vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor , prevăzută în anunțul de licitație . -Ședința de deschidere a plicurilor este publică și va avea loc la sediul Primăriei orașului Balș , str. Nicolae Bălcescu nr. 14 , la data și ora stabilite în anunțul publicitar , în prezența “ Comisiei de evaluare a ofertelor “. -La data și ora stabilite pentru desfășurarea licitației , presedintele Comisiei de evaluare a ofertelor verifică mandatele și calitatea ofertanților prezenți sau a împuterniciților acestora. -După deschiderea plicurilor exterioare Comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentatia de atribuire , sau care nu sunt redactate în limba română. -Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să corespundă condițiilor prevăzute în caietul de sarcini privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor. -În situația în care, nu există cel puțin două oferte calificate, secretarul comisiei de evaluare, va consemna în proces-verbal, imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică . -Procedura se reia prin publicarea anunțului licitației publice , iar plicurile interioare se returnează fără a fi deschise. În acest caz procedura se anulează, și se organizează o nouă licitație începând cu etapa publicării anunțului de licitație în maxim 10 zile de la data ședinței de licitație. -În situația în care după deschiderea plicurilor exterioare, există două oferte care îndeplinesc condițiile de calificare Comisia de evaluare, deschide plicurile interioare, analizează ofertele, iar atunci când consideră necesar,
--	--

	poate să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor. -În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal de deschidere, evaluare și adjudecare, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, rezultatul analizei ofertelor financiare și stabilirea ofertantului câștigător. -Procesul-verbal de deschidere, evaluare și adjudecare, se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. -În baza procesului-verbal întocmit Comisia de evaluare a ofertelor, întocmește, în termen de o zi lucrătoare Raportul procedurii de atribuire a contractului de vânzare, raport care se va transmite autorității contractante pentru aprobarea de către reprezentantul acesteia. Raportul procedurii de atribuire a contractului de vânzare se depune la dosarul vânzării. -În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire: -ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii; -ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate; - ofertanții a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare și motivele ce au stat la baza deciziei respective. -Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. -Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare cumpărare numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.
--	--

13.)Anularea licitației	Licitatia se poate anula daca sunt îndeplinite următoarele condiții : -nu au fost depuse cel puțin 2(două) oferte care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini; - nici unul din documentele depuse de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației; - în cazul unor contestații întemeiate , admise . Anularea se face prin hotărâre comună a membrilor comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților , arătând motivele care au stat la baza acestei anulări; Poate fi exclus din procedura de licitatie , atat în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare -cumpărare , ofertantul despre care se dovedeste ca a furnizat informatii false în documentele de calificare.
14.)Retragerea ofertei	Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.
15.)Încheierea contractului de vânzare-cumpărare	Ofertantul câștigător va fi notificat în scris cu confirmare de primire despre acceptarea ofertei sale în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii raportului comisiei de evaluare de catre autoritatea contractantă ; Contractul de vânzare – cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertantul câștigător. Părțile se vor prezenta în termen de 30 zile calendaristice după adjudecare , la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică .

16.)Dispozitii generale	Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu, semnate si ștampilate . <i>Nu se acceptă completarea ofertei duăa deschidere.</i> În situatia în care se constata lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă . Orice ofertant, ce depune o ofertă la procedura de licitatie publică privind vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată în suprafață de 32 mp , înscris în CF nr. 54564 , nr. cadastral 54564 , situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 189B , judetul Olt va fi obligat să facă dovada că a achitat : - Contravaloarea documentației de atribuire - 100 lei ; -Taxa de participare - 300 lei; -Garanția de participare la licitație - 300 lei . Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate.
17.)Protectia datelor	Autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea informatiilor care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential , in masura in care , in mod obiectiv dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane , inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala .

SECȚIUNEA III

FORMULARE SI MODELE DOCUMENTE

Formular 1

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

.....
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de licitație din data de , _____ privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare , ne exprimăm interesul de a participa la licitație în calitate de ofertant , pentru vânzarea terenului în suprafață de 32 mp , situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr.189B, județul Olt

Am luat la cunoștință că orice omisiune în acest sens va fi sancționată cu respingerea ofertelor depuse .

Am luat cunoștință de criteriile care vor fi utilizate pentru stabilirea candidaților calificați și anexăm la prezenta scrisoare , documentele de calificare solicitate .

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Ofertant, ... (semnătura autorizată)

FORMULAR DE OFERTĂ

**pentru licitația publică privind vânzarea terenului în suprafață de 32 mp ,
situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 189B, județul Olt**

1. După examinarea anunțului publicitar din data de _____ și a caietului
de sarcini , pus la dispoziția noastră de către d-voastră, oferim, în speranța adjudecării
licitației privind **vânzarea terenului în suprafață de 32 mp , situat în orașul Balș,
str. Nicolae Bălcescu nr. 189B, județul Olt**

suma de _____ euro/mp ,

respectiv , suma de _____ euro pentru întreaga suprafață .

Datată azi: _____

Semnatura

Formular 3

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE

6. Denumirea/numele: _____

6. Codul fiscal/ CNP : _____

6. Adresa sediului central/domiciliul:

4. Telefon: _____

Fax:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare: _____

6. Cod CAEN: _____

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

Ofertant, ... (semnatura autorizată)

DECLARAȚIE

Ofertantul se angajează ca , în situația în care oferta sa va fi declarată câștigătoare să respecte întocmai cerințele prevăzute în Documentația de atribuire privind **vânzarea terenului în suprafață de 32 mp , situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 189B , județul Olt** pe toată perioada de derulare a acestuia.

Data completării

.....

(semnătura autorizată)

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa,
cu sediul în,
înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., CUI
....., atribut fiscal, reprezentată legal prin
....., în
calitate, împuternicim prin prezenta pe
....., domiciliat în
....., identificat cu B.I./C.I. seria, nr., CNP
....., eliberat de
....., la data de, având funcția
de, să ne reprezinte la procedura nr.
....., organizată de (autoritatea contractanta)
..... în scopul atribuirii contractului de

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

.....

Denumirea mandantului

S.C.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GEORGHE ROMÂNIA



SECRETAR GENERAL
ROMÂNIA