

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat și stabilirea prețului de vânzare, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13 - teren cu nr. cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

Consiliul Local al orașului Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2022;**

Având în vedere:

- adresa nr.119/10.11.2022 a SC Eval Proiect Consulting SRL înregistrată la instituția noastră cu nr.39823/10.11.2022;
- Adresa nr. 34818/11.10.2022 emisă de S.C. Alexdomat SRL ;
- Prevederile H.C.L. nr.212/20.12.2018 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a terenurilor- Lot.1, Lot.4, Lot.5, Lot.6, Lot.7, Lot.8, Lot.9, Lot.10, Lot.13 și a căilor de acces, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși);
- Raportul de evaluare nr.13261/11.04.2022–executant SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU;
- Raportul de evaluare nr.13263/11.04.2022–executant SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU;
- Raportul de specialitate nr.39522/09.11.2022 al Serv. Urbanism ;
- Referatul de aprobare nr. 39525/09.11.2022 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- Avizul nr.42462/23.11.2022 al comisiei economice – favorabil, avizul nr. 42465/23.11.2022 al comisiei juridice – favorabil, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr.42905/24.11.2022 – favorabil și avizul comisiei de urbanism nr.42907/24.11.2022 – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, art.140, alin.1, art.196, alin.(1), lit.a, art.197, art.354 și art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.13261/11.04.2022 și nr.13263/11.04.2022, a bunurilor imobile: Lot 9-teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr. cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușesc documentațiile cadastrale aparținând bunurilor imobile: Lot 9-teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr. cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, a bunurilor imobile: Lot 9-teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr. cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

Art.4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice, în vederea vânzării bunurilor imobile: Lot 9-teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr. cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), după cum urmează:

Preț minim de vânzare calculat:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, conform Raport de evaluare nr.13261/11.04.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire documentație de evaluare: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie) - 77.186 lei + cheltuieli evaluare 900 lei= 78.086 lei;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, conform Raport de evaluare nr.13263/11.04.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire documentație de evaluare: teren - 83.549 lei + cheltuieli evaluare 750 lei= 84.299 lei.

Preț minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = **78.086 lei**;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = **84.299 lei**.

Art.5. Se aprobă „Studiul de oportunitate” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr. cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.3 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă „Caietul de sarcini” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.4 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă documentația de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), conform Anexei nr.5 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Cheltuielile propriu-zise cu întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial, cad în sarcina persoanei fizice sau juridice desemnată drept câștigător al licitației.

Art.9. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.10. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr.554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.11. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul C.L.B, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAVATE ADRIAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
CONS. JUR. OANA MIHAI

Hotărârea nr. 194
Din 24.11.2022

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	16
<i>Voturi „pentru”</i>	16
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 24.11.2022, cu unanimitate de voturi.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat și stabilirea prețului de vânzare, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

2. DESTINAȚIA TERENULUI PROPUȘ PENTRU VÂNZARE :

Destinația terenului propus pentru vânzare: realizare diverse investiții.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII:

Lot 9-clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp, cu terenul aferent, bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp, face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirilor, reprezentând Lot 9 și Lot 13.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE:

Prețul minim de vânzare se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 13261/11.04.2022 și Raportul de evaluare nr.13263/11.04.2022.

4.1.2. Valoare construcție nr. cad. 61766-C6-U1 – suprafață 707 mp – 64.902 lei

4.1.3. Valoare teren nr. cad. 61766, suprafață 707 mp – 12.284 lei

4.1.4. Valoare teren nr. cad. 61816, suprafață 3.738 mp – 83.549 lei

4.1.4. Valoare totală:

1) construcție cu nr. cad. 61766-C6-U1- suprafață de 707 mp - 64.902 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61766 - 12.284 lei = 77.186 lei;

2) teren cu nr.cad. 61816 - suprafață de 3.738 mp = 83.549 lei.

4.2 Cheltuieli generale: întocmire documentație de evaluare - 1.650 lei.

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

1) Lot 9 - construcție cu nr. cad. 61766-C6-U1- suprafață de 707 mp - 64.902 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61766 - 12.284 lei + cheltuieli documentații de evaluare - 900 lei = 78.086 lei;

2) Lot 13 - teren cu nr.cad. 61816 - suprafață de 3.738 mp - 83.549 lei + cheltuieli documentații de evaluare - 750 lei = 84.299 lei.

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = 78.086 lei;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = 84.299 lei.

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare-cumpărare sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală, drept pentru care în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare s-a adoptat aplicarea procedurii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

7.1 Propunerea de cumpărare adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale respectiv persoanei fizice.

7.2 Propunerea de cumpărare se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a cumpărătorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, obiectul cumpărării.

7.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de cumpărare formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

7.4 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a vânzării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

7.5 Prețul de vânzare se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

7.6 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

7.7 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.9 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.10 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.11 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.12 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, .

7.13 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

7.14 Ofertantul declarat câștigător, este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare”- când prețul de adjudecare este de până la 20.000 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001 lei

7.15 Neplata prețului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

7.16 Neplata prețului de vânzare acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare”și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a vânzării, precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

7.17 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării Contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părți.

Având în vedere cele menționate mai sus, se propune vânzarea prin metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat și stabilirea prețului de vânzare, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13-teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

**PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF
CRISTEA ANDRADA AMALIA**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat și stabilirea prețului de vânzare, a bunurilor imobile: Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

2. DESTINAȚIA TERENULUI PROPUȘ PENTRU VÂNZARE :

Destinația terenului propus pentru vânzare: realizare diverse investiții.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII:

Lot 9-clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp, cu terenul aferent, , bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp, face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirilor, reprezentând Lot 9 și Lot 13.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE:

Prețul minim de vânzare se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 13261/11.04.2022 și Raportul de evaluare nr.13263/11.04.2022.

4.1.2. Valoare construcție nr. cad. 61766-C6-U1 – suprafață 707 mp – 64.902 lei

4.1.3. Valoare teren nr. cad. 61766-C6, suprafață 707 mp – 12.284 lei

4.1.4. Valoare teren nr. cad. 61816, suprafață 3.738 mp – 83.549 lei

4.1.4. Valoare totală:

- 1) construcție cu nr. cad. 61766-C6-U1- suprafață de 707 mp - 64.902 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61766-C6 - 12.284 lei = 77.186 lei;
- 2) teren cu nr.cad. 61816 - suprafață de 3.738 mp = 83.549 lei.

4.2 Cheltuieli generale: întocmire documentație de evaluare - 1.650 lei.

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

- 1) Lot 9 - construcție cu nr. cad. 61766-C6-U1- suprafață de 707 mp - 64.902 lei + teren aferent clădire - nr.cadastral 61766-C6 - 12.284 lei + cheltuieli documentații de evaluare - 900 lei = 78.086 lei;
- 2) Lot 13 - teren cu nr.cad. 61816 - suprafață de 3.738 mp - 83.549 lei + cheltuieli documentații de evaluare - 750 lei = 84.299 lei.

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru:

- 1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = 78.086 lei;
- 2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = 84.299 lei.

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare-cumpărare sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală, drept pentru care în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare s-a adoptat aplicarea procedurii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE-CUMPĂRARE:

- 7.1 Propunerea de cumpărare adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale respectiv persoanei fizice.
- 7.2 Propunerea de cumpărare se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a cumpărătorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, obiectul cumpărării.
- 7.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de cumpărare formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.
- 7.4 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a vânzării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.
- 7.5 Prețul de vânzare se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.
- 7.6 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.
- 7.7 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 7.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.9 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.10 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.11 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.12 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare

7.13 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

8. ACTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții depun la sediul Consiliului Local într-un singur plic închis și sigilat, cel mai târziu cu o zi lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, următoarele documente:

I. Persoanele fizice :

- a) Copie carte de identitate;
- b) Adeverință de venit;
- c) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- d) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;
- e) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- f) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- g) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- h) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

II. Persoanele juridice :

- a) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor ;
- b) Copie după Certificat de înregistrare fiscală eliberat de O.R.C , de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale;
- c) Copie după Certificat constatator eliberat de O.R.C ;
- d) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- e) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;
- f) Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă;
- g) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment;
- i) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- j) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- k) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

9. OFERTA DE CUMPĂRARE

9.1 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

9.2 Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

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

9.4 Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

9.5 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

9.6 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

9.7 Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

9.8 Taxa de participare este nerambursabilă pentru toți participanții.

10. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

10.1 Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați”, pe care o va afișa la locul desfășurării licitației.

10.2 Președintele comisiei de licitație anunță:

a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul vânzării.

b) metoda de vânzare.

c) denumirea și numărul de ordine ale ofertanților.

f) modul de desfășurare a licitației.

10.3 Licitația se desfășoară după metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, astfel:

10.4 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea datelor prevăzute în documentația de atribuire.

10.5 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

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

10.7 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

11. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

11.1. Comisia de licitație va fi formată din 5 persoane titulare, după cum urmează: 1 președinte, 1 secretar comisie și 3 membrii titulari, dintre care 1 membru va fi reprezentatul Serviciului Fiscal orășenesc Buhuși, iar 2 membri vor fi supleanți, cu mențiunea ca aceștia nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la persoana juridică care solicită cumpărarea terenului/participă la licitație, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a solicitat cumpărarea terenului/participă la licitație.

11.2. În caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se înlocuiește cu primul membru supleant desemnat prin Hotărârea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situație de incompatibilitate, fiind întocmit în acest sens un proces-verbal.

11.3. Comisia de licitație are următoarele atribuții:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

11.4. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

11.5. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

11.6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

12. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

12.1 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, Consiliul Local va transmite o copie de pe Raportul de evaluare a ofertelor.

12.2 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe Raportul de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care

reglementează procedura vânzării prin licitație publică deschisă, la sediul Consiliului Local potrivit anunțului publicitar.

12.3 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației Consiliul Local este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

12.4 Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor sunt numiți de către conducătorul instituției prin dispoziție.

12.5 Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare a ofertelor.

12.6 Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura vânzării prin licitație publică deschisă.

12.7 La verificarea documentelor comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestatar cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

a) modul de alcătuire a comisiei de evaluare.

b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare.

c) condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare.

d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare.

f) modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

12.8 În cazul în care contestația este fondată, Consiliul Local va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

12.9 În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul Consiliului Local.

13. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI.

13.1 Cumpărătorul este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă, conform prevederilor H.C.L 42/24.03.2006, în termen de:

a) 60 de zile calendaristice, de la data semnării „Procesului-verbal de evaluare”- când prețul de adjudecare este de până la 20.000 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001 lei

13.2 Neplata prețului de vânzare acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

13.3 Neplata prețului de vânzare acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare” și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a vânzării, precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

13.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare întocmirii documentației de cadastru.

13.5 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare perfectării contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia ulterior, de comun acord între cele două părți, după achitarea prețului de vânzare.

13.6 Acceptarea, fără nici un fel de rezerve, de către cumpărător a tuturor condițiilor impuse prin Caietul de sarcini.

14. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul Caiet de Sarcini atrage, după caz, descalificarea sau respingerea ofertelor în cauză.

**PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF
CRISTEA ANDRADA AMALIA**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

13261

11. APR. 2022

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

**Teren si constructie –atelier si magazie (707 mp),
situate in Buhusi, str.Libertatii nr.36, jud.Bacau**

**Proprietar
U.A.T.Buhusi, Jud.Bacau**

Aprilie 2022

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 707 mp si imobile (cladire-atelier si magazie in suprafata construita de 707 mp)**, situate in Buhusi str.Libertatii nr.36, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea vanzarii.

Inspectia in teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 11.03-04.04.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.03.2022.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata pentru imobilele supuse evaluarii, este:

VALOARE de PIATA, imobile str.Libertatii nr.36	77.186 lei (15.597 euro), din care valoarea terenului este de 12.284 lei (2.482 euro)
---	--

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevarate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru imobilele, situate în Buhusi, str.Libertatii nr.36 si anume:

- teren intravilan în suprafață de 707 mp
- cladire – atelier si magazie in suprafata construita de 707 mp, in vederea vanzarii.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.32/24.02.2022 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a imobilelor aflate în proprietatea U.A.T Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 04 aprilie 2022. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 25 martie 2022, este : 1 euro = 4,7790 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.32/24.02.2022 a Consiliului Local Bacau
- Plan de situatie intocmit de PFA Neculai Darie

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.03.2022.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

- evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

- se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

- toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

- orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” si in echivalent „Euro”, fara TVA.

Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Imobilele supuse evaluării sunt amplasate în Buhusi, str.Libertatii nr.36, în incinta fostei Fabrici de Stofe si constau în:

-teren intravilan de categoria curti constructii, în suprafata de 707 mp, cu nr.cadastral 61766;

-cladire – atelier si magazie, în suprafata de 707 mp, cu nr.cadastral 61766-C6-U1.

3.2. Situația juridică

Imobilele mentionate mai sus, sunt proprietatea UAT Buhusi conform Hotararii nr.32/24.02.2022 a Consiliului Local Bacau, precum si a evidentei fiscale.

3.3. Amplasamentul proprietății

Imobilele proprietatea U.A.T. Buhusi sunt amplasate în incinta fostei fabricii STOFE Buhusi, str.Libertatii nr.36, cu acces prin incinta fabricii. Amplasamentul se afla la în zona industrială a orasului la o distanta de cca.200 m de strada Libertatii.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Orașul Buhusi este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhusi se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservit de stația Buhusi.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană-orașul Buhusi, zona industrială (Stofe Buhusi).

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, gaze, apă, telefonie.

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 85%.

Accesul la proprietate este facil, strada pe care este amplasată precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stația de microbuze aflată la cca 100 m, pe str.Libertatii.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – DN15, amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip industrial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

3.5. Descrierea proprietatii

Conform planului de situație terenul în suprafața de 707 mp, are o deschidere de 57 m pe latura de Nord, având o formă regulată (dreptunghi) cu următorii vecini: la Est-teren si cladire proprietate UAT Buhusi Lot 2, la Vest- teren si cladire proprietate UAT Buhusi (nr.cadastral 61765), la Sud-teren UAT Buhusi si la Nord- drum in indiviziune proprietate UAT Buhusi.

Terenul este plan iar regimul de înălțime construibil permis este P+4E.

La momentul inspecției pe teren este amplasată o construcție C6-U1, având suprafața construită de 707 mp, așa cum rezultă din “relevu spațiu 1” .

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

Sectorul rezidențial din România a înregistrat o creștere a prețului mediu / mp de 16% în anul 2021, iar debutul acestui an arată că trendul este în continuare de ascensiune. Acest trend era susținut atât de cererea mărită de case și apartamente, dar și de prețurile în creștere pentru materialele de construcții și terenuri. Războiul declanșat în Ucraina ar putea duce la o scădere a sectorului imobiliar.

Prețurile terenurilor potrivite pentru dezvoltatorii imobiliari erau într-o creștere accelerată la finalul lui 2021 și începutul acestui an, cu un avans de 20-30% față de perioada similară a anului trecut. De asemenea, costurile au crescut cu 20-25% în construcții anul trecut, la materiale prețurile mărindu-se cu 50%.

„Impredictibilitatea a atins cote maxime, influențând profund piața. În această perioadă de război în Ucraina, asistăm la o scădere temporară a cererii și intenției de cumpărare. Este posibil să avem parte din nou de începutul unui nou ciclu imobiliar, întocmai celui din 2008, declanșat de începutul unei noi crize economice. Cei care cunosc cu adevărat ciclurile imobiliare știau oricum că acesta urma să se declanșeze în anii următori (1-4 ani). La 14 ani de la declanșarea crizei imobiliare din 2008, care a

constituit începutul unui ciclu imobiliar, este posibil sa ne aflăm acum la începutul unuia nou.

Avertismentul vine în contextul în care anul trecut s-a înregistrat cea mai mare creștere a prețurilor din sectorul imobiliar de după anul 2015, fiind segmente cu măriti și de peste 16%. În ceea ce privește precedenta perioadă de scădere a sectorului imobiliar din România, amintim faptul că în perioada iulie 2008 – mai 2009 prețul caselor din România a scăzut cu 40%, iar în tot ciclul de scădere a pieței (2008-2014) acesta s-a contractat cu 50%.

„Declanșarea războiului în Ucraina și declanșarea sancțiunilor asupra Rusiei au dus deja la majorarea fără precedent a prețurilor la cereale, gaze naturale, energie electrică, materii prime etc. Domeniul imobiliar este interconectat și dependent de toate aceste fenomene, așadar cu siguranță nu are cum să nu fie afectat. Pe termen scurt, cel mai probabil va scădea cererea și intenția de cumpărare. De fapt, pot chiar să confirm deja că în urma discuțiilor cu mai mulți colegi, sunt multe tranzacții care erau programate să se finalizeze în această perioadă și care, fie s-au amânat până la finalizarea războiului și lămurirea situației, fie s-au anulat cu totul”.

Scăderea cererii ar putea fi facilitată și de creșterea costurilor pentru creditele bancare. Luna trecută, Banca Națională a României a crescut dobânda de politică monetară de la 2% la 2,5%, care a devenit dublă față de cea din perioada similară a anului trecut (1,25%). Practic, această decizie se poate traduce și printr-o acordare mai grea a creditelor și printr-un cost crescut al acestora.

Atfel, este posibil sa vedem scăderi ale prețurilor pentru casele particularilor în scurt timp, dar și ale dezvoltatorilor imobiliari care au o rată mare a profitului și care au interesul să țină vânzările la un nivel ridicat. El este de părere că există și un efect benefic al acestui război. Acesta poate accelera piața de tehnologii sustenabile (pompe de căldură, panouri solare, termoizolații mai performante ale imobilelor etc), astfel că noile dezvoltări imobiliare vor fi din ce în ce mai independente energetic.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a proprietății supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem ca cea mai bună utilizare în cazul terenului in suprafata de 707 mp situat in Buhusi str.Libertatii nr.36 este aceea pentru construirea unor imobile cu destinatie preponderant industrială (depozite, productie), terenul fiind amplasat in incinta fostei fabrici “Stofe Buhusi”.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

În cadrul prezentului raport de evaluare vom estima valoarea de piață pe baza Abordării prin Piață pentru teren și Abordarea prin Cost pentru construcție.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Libertatii, intrarea dispre Costisa	4360	52	asfalt	4,12	Imobilia re.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Casa de Apa	3800	103	asfalt	5,0	
3	Comparabila 3	Buhusi, pe DJ156B Buhusi-Blagesti	5000	23	asfalt	5,0	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii la DN 15	5700	12	asfalt	2,63	

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

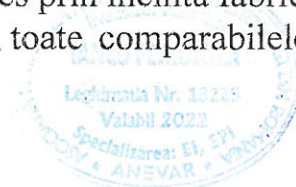
Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			April.2022		
Curs euro la 15.03.2022			4,9487		
Numar cadastral			61766		
Pret de oferta teren(euro/mp)	4,12	5	5	2,63	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5,0	5	3	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5,0	5	3	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5,0	5	3	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,12	-0,15	-0,15	-0,08	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4,9	5	3	
Conditii de piata	<i>oferta/april.20 22</i>	<i>oferta/april.2 022</i>	<i>oferta/april.2 022</i>	<i>oferta/april.2 022</i>	<i>Aprilie 2022</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,20	-0,24	-0,24	-0,13	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4,6	5	2	
Localizare	<i>Buhusi, str.Libertatii, intrarea dispre Costisa</i>	<i>Buhusi, str.Casa de Apa</i>	<i>Buhusi, pe DJ156B Buhusi- Blagesti</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii la DN 15</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii 36. incinta fabrica Stofe</i>
Ajustare pt localizare	-15%	-10%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,57	-0,46	-0,23	-0,12	
Valoare corectata(euro/mp)	3	4,1	4	2	
Intravilan/extravilan	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	3	4	4	2	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>



Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	3	4	4	2	
<i>Deschidere</i>	<i>52</i>	<i>103</i>	<i>23</i>	<i>12</i>	<i>57</i>
Ajustare pt deschidere	0%	-5%	5%	25%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	-0,2	0,219	0,58	
Valoare corectata(euro/mp)	3	4	5	3	
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>4360</i>	<i>3800</i>	<i>5000</i>	<i>5700</i>	<i>707</i>
Ajustare pt suprafata	15%	15%	20%	22%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,48	0,59	0,92	0,63	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5	6	4	
<i>Utilitati</i>	<i>el</i>	<i>el, a-c</i>	<i>el</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, gaze</i>
Ajustare pt utilitati	10%	8%	10%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,371	0,362	0,552	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	4,08	4,89	6,07	3,51	
Corectie totala bruta	1,75	2,01	2,31	1,54	
Pondere corectie bruta	42,43%	40,28%	46,25%	58,42%	
Numar corectii	5	6	6	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					3,51
VALOARE TOTALA TEREN - lei					12.284
VALOARE TOTALA TEREN - euro					2.482

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: negative pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile);
- pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul (doar utilizare industrială);
- pentru „acces la sosea”, corectii negative pentru toate comparabilele (acces din strada asfaltata fata de subiect care are acces prin incinta fabricii);
- pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)



-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii: negativa pentru comparabila 2 (deschidere mai favorabila), pozitive pentru comparabilele 3 si 4 (deschideri mai defavorabile decat a subiectului) si „0” pentru comparabila 1;

-pentru „suprafață” au fost aplicate corecții pozitive pentru toate comparabilele (suprafete mai mari la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilități”, au fost aplicate corecții: pozitive pentru comparabila 1, 2 si 3 (comparabile care su lipsa parte din utilitati) si „0” pentru comparabila 4 (aceleasi utilitati).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 3,51 euro/mp al proprietății 4.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza **comparației directe de piață**, este de **12.284 lei**, echivalentul a **2.482 euro**.

6.3.Abordarea prin COST

6.3.1.Metoda Costului Net de Inlocuire (CIN) pentru constructii

Metoda costului net de inlocuire, constă în estimarea costului de nou din care se deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională, precum si estimarea deprecierei externe sau economică. Astfel valoarea va reprezenta o valoare de piata la data evaluarii.

In cadrul evaluarii imobilului s-a constatat existenta reala, cantitativ-materiala a acestuia, s-au determinat caracteristicile tehnico-economice si estimarea depreciierilor (fizica, functionala si externa).

Prin evaluare s-a stabilit valoarea de inlocuire neta a acestuia, existenta la data de referinta.

Valoarea de inlocuire neta s-a stabilit avându-se in vedere:

- *valoarea de nou a imobilului (inlocuire);
- *deprecierea fizica (normala), corespunzator structurii constructive, mediului de folosinta, starii tehnice si varstei efective a cladirilor;
- *deprecierea functionala, reprezinta o deficiente a constructiei, materialelor sau proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea si valoarea constructiei, poate fi utilizat si termenul neadecvare functionala
- *deprecierea externa, reprezinta afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii.)Deprecierea externa poate fi rezultatul conditiilor de piata nefavorabile).

Pentru imobile evaluarea s-a realizat prin preluarea de date din documentatia cadastrala si verificate in teren. Pe baza acestora si tinand cont de structura si destinatia lor s-a stabilit pretul/mp conform Cataloage "Evaluarea rapida a constructiilor industriale"-ed.Matrix Rom, fise 1965.

Determinarea valorii de inlocuire s-a efectuat prin urmatoarea metoda:

Metoda Costului Net de Inlocuire, care consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale - **Aprilie 2022**, o copie, o replica exacta a constructiilor, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera.

Valoarea de reconstructie s-a determinat cu relatia:

$V_i = A_d \times I$, in care:

I - indice de pret conform Cataloage "Evaluarea rapida a constructiilor"-ed.Matrix Rom, fise 1965.

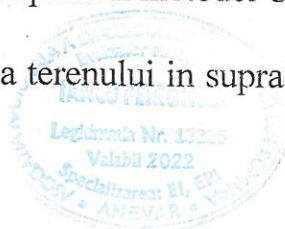
Actualizarea costului s-a facut cu indicii de actualizare din Buletinul CET nr.157/2022 si cu indicele de crestere de la sept.2021 la aprilie 2022.

Calculul valorilor de piata pentru constructii va fi detaliat in "Fisa de calcul".

Teren	12.284
valoare neta (cladiri)	216.340
depreciere functionala (cladiri)	129.804
depreciere externa (cladiri)	21.634
Valoare de piata (lei)	77.186
Valoare de piata (euro)	15.597

Valoarea de piata a proprietatii rezultate in urma aplicarii metodei CIN este de:

V = 77.186 lei (15.597 euro), din care valoarea terenului in suprafata de 707 mp este de 12.284 lei (2.482 euro)



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru proprietatea supusa evaluării, constând în teren în suprafața de 707 mp și clădire-atelier și magazie, situată în Buhusi str.Libertatii nr.36 **este de 77.186 lei, echivalent 15.597 Euro.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără corecții pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției; valoarea se referă la plata integrală cash.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Pretul de vânzare este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Aprilie 2022

FISA DE CALCUL

1.Denumire: **Constructie –Atelier si magazie-C6-U1**

An PIF: **1970**

Durata de viata consumata: **52 ani**

Amplasament: **Buhusi, str.Libertatii nr.36**

Constructia reprezinta o constructie inchisa (tip hala) cu structura de rezistenta din beton armat si zidarie caramida, cu regim de inaltime parter, avand o suprafata construita la sol de 707 mp.

Sistem constructiv: fundatii continui si izolate din beton armat, structura de rezistenta stalpi si grinzi beton armat, inchideri zidarie caramida, acoperis sarpanta lemn cu tiranti metalici si invelitoare azbociment, pardoseli beton sclivisit.

Utilitati: fara

Starea tehnica: **satisfacatoare**, din cauza vechimii si a neintretinerii constructia necesita reparatii si imbunatatiri (acoperis degradat in proportie de 90%, tencuieli cazute, infiltratii).

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog” Evaluare rapida a constructiilor industriale, ed.Matrix Rom Bucuresti”, astfel:

$$Ac = (164,57 + 492,06) \times 1,0786 = 707 \text{ mp}; H = 6 \text{ m}$$

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog Evaluare rapida-constructii, br.1 fisa 1, catalog 107 fisa 5					1965-april 2022	
Suprastructura	Ac(mp)	707	6	600	2,7177	1.152.828
Instalatii electrice	Ac(mp)	707		60	2,7177	115.284
Total cost inlocuire cu TVA						1.268.112
Depreciere fizica						1.051.772
Valoare neta						216.340
Depreciere functionala						129.804
Valoare neta						86.536
Depreciere externa						21.634
Valoare piata (Lei), cu TVA						64.902



Estimarea deprecierei fizice

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive tinand cont si de constatarea in teren:

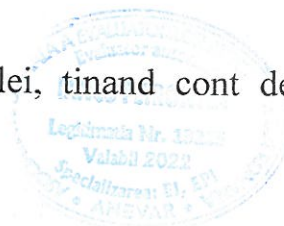
Subsistem	Pondere	Uz.fiz.(%)	Gr.Uz.(%)
Structura	55	77	42,35
Anvelopa	23	83	19,09
Finisaje	10	95	9,5
Instalatii	12	100	12
Total	100		82,94

Estimarea deprecierei functionale

Tinand cont de elementele structurale neadecvate, estimama o de depreciere functionala de cca 184 lei/mp, rezultand o valoare a acesteia de 129.804 lei.

Estimarea deprecierei externe (economice)

A fost estimata o depreciere externa de 21.634 lei, tinand cont de mediul economic actual, un mediu inca instabil.



OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau**Comparabila 1****Vand 4360 m2 teren în oraşul Buhusi, 18000 euro**

Buhusi, judet Bacau *Adaugat de pe telefon La 13:10, 16 ianuarie 2020, Numar anunt: 191121779*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

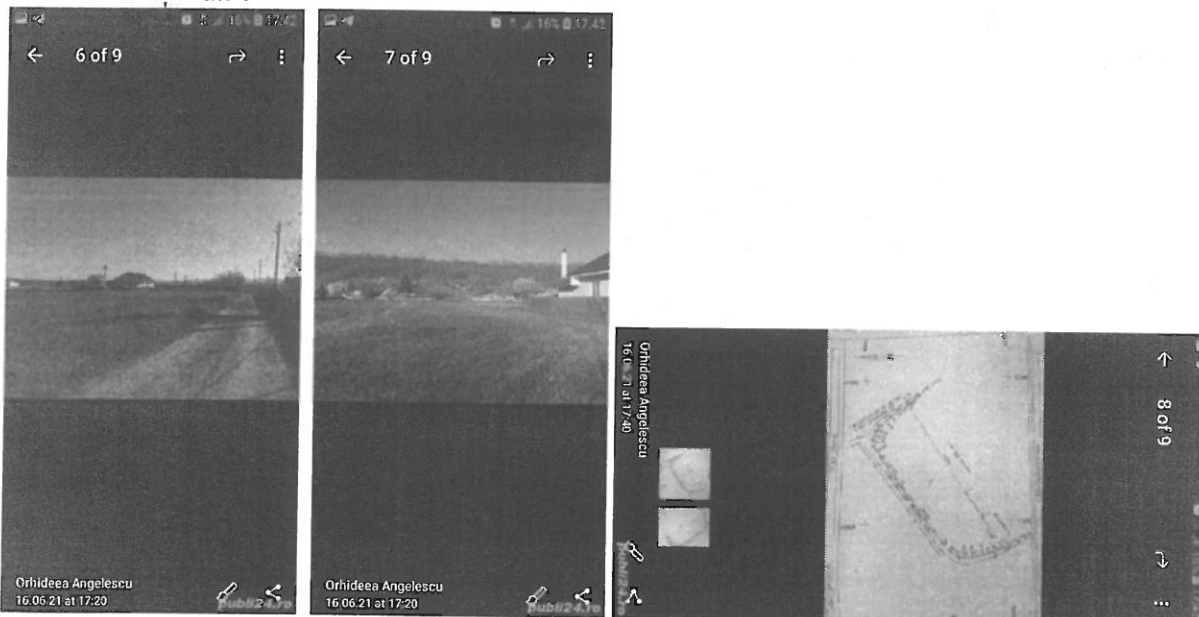
Suprafata utila 4 360 m²

Vand 4360m2 teren în oraşul Buhusi. Terenul se află pe strada Libertăţii la intrare în oraşul Buhusi dinspre Costi sa, vizavis de spalatoria/vulcanizarea de camioane. Totaltir

**Comparabila 2***Descriere*

Vând teren intravilan, 3800mp, în Buhuşi, rezidenţial şi agricol (foarte bun pentru construcţii şi pentru agricultură), str. Casa de apă. Are deschidere dr 150m pe 3 laturi şi are suprafaţa plană.

La Buhuşi este un loc mirific, zonă deluroasă, cu aer proaspăt, păşuni mănoase, apă de la izvorul oraşului. P



Comparabila 3

Teren cu deschidere 22.4 m la sosea asfaltata, 5000 m², 17000 euro

Buhusi, judet Bacau Adaugat de pe telefon La 08:22, 28 martie 2020, Numar anunt: 189983671

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 5 000 m²

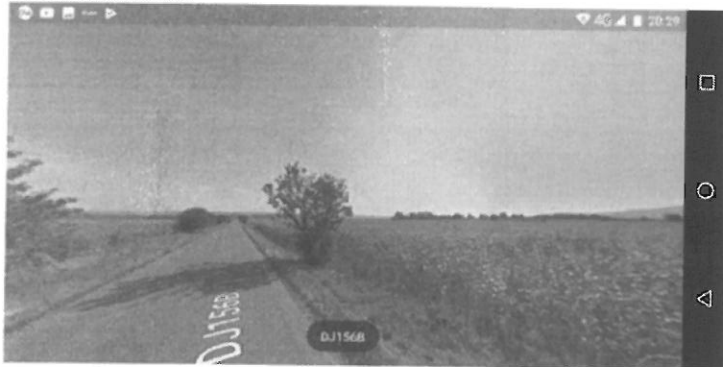
Vand teren cu suprafata de 5000 m² deschidere de 22.4 m la strada asfaltata.

Apa la circa 4 m adancime

Circa 2,5 km de centrul orasului.

La capatul terenului este un parau ,se poate face un iaz.

Terenul este in faza de trecere in intravilan, 50m de la sosea. Toate actele sunt in primarie si urmeaza a fi definitive cu cadastru nou.



Comparabila 4

Teren 5700mp de casa, Buhusi, 15000 euro

Zona Periferie

Suprafata teren 5700 m²

Tip teren Construibil

Clasificare teren Intravilan

Front stradal 12 m

Utilitati Curent, Apa, Canalizare, Gaz



Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

13263
11. APR. 2022

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

**Teren in suprafata de 3.738 mp, situat in Buhusi,
str.Libertatii nr.36, jud.Bacau**

**Proprietar
U.A.T.Buhusi, Jud.Bacau**

Aprilie 2022

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 3738 mp**, situat în Buhusi str.Libertatii nr.36, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea vanzarii.

Inspekția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 11.03-04.04.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.03.2022.

În baza calculelor efectuate și a termenilor de referință, valoarea de piata pentru terenul supus evaluării, este:

VALOARE de PIATA, teren 3738 mp str.Libertatii nr.36	83.549 lei (16.883 euro)
---	---------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspekția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimație nr.13225, cu specialitățile evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, licențiat atestat ANP cu licența nr. 116/1996. și desfășoară următoarele activități:

- evaluări întreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 3738 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii nr.36, pentru vânzare.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotărârii nr.33/24.02.2022 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a terenului în suprafața de 3738 mp aflat în proprietatea UAT Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 04 aprilie 2022. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 25.03.2022, este : 1 euro = 4,9487 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.33/24.02.2022 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de situatie scara 1:500

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.03.2022.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

-toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

-deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” si in echivalent „Euro”, fara TVA.

Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-construcții”, în suprafața de 3738 mp, situat în Buhusi str.Libertatii nr.36 (incinta fosta fabrica Stofe), proprietatea U.A.T. Buhusi, cu nr.cadastral 61816.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 3738 mp este proprietatea UAT Buhusi conform Hotararii nr.33/24.02.2022 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că pe terenul respectiv, nu se afla nici un imobil.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 3738 mp, este proprietatea UAT Buhusi si este amplasat pe str.Libertatii nr.36 (incinta fosta fabrica Stofe), cu acces indirect din aceasta,dar cu acces direct din DJ156B (Buhusi-Blagești). Amplasamentul se afla în zona industrială a orasului, la o distanță de cca.500 m de centrul orasului Buhusi.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii indirect si DJ 156B-direct

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Orașul Buhuși este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhuși se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservit de stația Buhuși.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană industrială a orasului Buhusi (fosta fabrica Stofe Buhusi).

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, gaze, apă, telefonie.

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 75%.

Accesul la proprietate este facil, strada pe care este amplasat precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stația de microbuze aflată la cca 250 m.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană industrială (fosta fabrica Stofe Buhusi), amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip industrial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situatie, terenul in suprafata de 3738 mp, are o deschidere de 78 m la DJ 156B.

Terenul are o forma neregulată avand urmatorii vecini: la Est-drum in indiviziune UAT Buhusi, la Vest- DJ 156B, la Sud- drum in indiviziune UAT Buhusi - incinta fabrica.

Terenul este plan iar regimul de inaltime constructibil permis este P+4E.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

Pe perioada de la inceputul pandemiei si pana in prezent, piata a reactionat diferit, in functie de segment, astfel ca sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient in 2020 si va ramane si in 2021, impulsionat si de cresterea vanzarilor online. Comparand cu valorile din aceeaasi perioada a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scaderi in medie cu 5%-10%, in timp ce pe piata de birouri scaderea a fost de pana la 5%. Proprietatile industriale de calitate, securizate prin inchiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar usor in crestere, cu un trend ascendent si pe parcursul anului in curs.

Totuși, procentele de mai sus nu sunt exhaustive, valorile fiind influențate printre altele de tipul de proprietate, de locație, de clasă, gradul de ocupare, mixul de chiriași si calitatea acestora, perioada rămasă din contract, competiție.

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceasta piata, au nevoie de mult mai multa cercetare de piata, de analize mult mai detaliate si bazate pe date reale decat oricand altcandva. Piata nu mai "inghite" orice proiect si doar studii facute cu responsabilitate pot face diferenta intre succesul sau pierderea intr-un proiect.

Desi volatilitatea pietei este inca scazuta, raman in continuare o serie de incertitudini care determina o atitudine ezitanta a jucatorilor pietei. Exigentele acestora, in special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o crestere calitativa a pietei imobiliare si un echilibru mai bun intre calitate si pret.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în industrie, în mod particular.

In concluzie, piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie – fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și

economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Anul 2022 se preconizează că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție.

4.2. Analiza ofertei

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse spre vanzare este destul de mica, cand sporadic apar la vanzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate in oras, zone mediana si centrala cu suprafete cuprinse intre 500-1800 mp, oferite la prețuri între 8 și 30 euro/mp, funcție de suprafață, acces și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe încă instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că ofertele pe raza orașului Buhusi rămân încă mult timp la stadiul de oferta.

Pe zona chiriilor, oferta este și mai mică, proprietarii preferând vânzarea terenurilor fie din cauza acumulării de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mică) și ofertă (destul de generoasă), însă proprietatea de evaluat, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de terenuri este destul de redusă** pentru zona în care este amplasat, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, acestea fiind zone deja construite.
- **Așteptările privind cererea, sunt, spun specialistii, în ușoară creștere.**

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚILOR

- La ora actuală nu mai există un avantaj atât de mare în favoarea potențialilor cumpărători.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zonele de amplasament ale proprietăților, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafata de 3738 mp situat în Buhusi str.Libertatii nr.36 este aceea, cu utilizare preponderant industrială (producție, depozitare).

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

Oferte/tranzacții de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Libertatii, intrarea dispre Costisa	4360	25	asfalt	4,12	Imobiliar re.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Casa de Apa	3800	24	asfalt	5	
3	Comparabila 3	Buhusi, pe DJ156B Buhusi-Blagești	5000	45	asfalt	5	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii la DN 15	5700	51	asfalt	2,63	

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

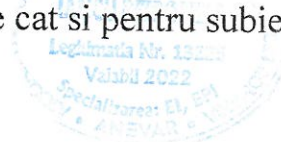
Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Aprilie 2022		
Curs euro la 25.03.2022			4,9487		
Numar cadastral			61765		
Pret de oferta teren(euro/mp)	4,12	5	5	2,63	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5,0	5	3	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5,0	5	3	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4	5,0	5	3	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,12	-0,15	-0,15	-0,08	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4,9	5	3	
Conditii de piata	<i>oferta/april.20 22</i>	<i>oferta/april.20 22</i>	<i>oferta/april.20 22</i>	<i>oferta/april.20 22</i>	<i>Aprilie 2022</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,20	-0,24	-0,24	-0,13	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4,6	5	2	



<i>Localizare</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii, intrarea dispre Costisa</i>	<i>Buhusi, str.Casa de Apa</i>	<i>Buhusi, pe DJ156B Buhusi- Blagesti</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii la DN 15</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii 36, cu acces direct din str.stadionului</i>
Ajustare pt localizare	5%	-15%	5%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,19	-0,69	0,23	-0,36	
Valoare corectata(euro/mp)	4	3,9	5	2	
<i>Intravilan/extravilan</i>	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	5%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,24	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4	5	2	
<i>Topografie</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4	5	2	
<i>Deschidere</i>	52	103	23	12	30 la str.Stadionului
Ajustare pt deschidere	0%	-5%	5%	25%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	-0,2	0,254	0,52	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4	5	3	
<i>Suprafata (mp)</i>	4360	3800	5000	5700	2267
Ajustare pt suprafata	3%	0%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,12	0,00	0,27	0,13	
Valoare corectata(euro/mp)	4	4	6	3	
<i>Utilitati</i>	<i>el</i>	<i>el, a-c</i>	<i>el</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, gaze</i>
Ajustare pt utilitati	10%	5%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,411	0,186	0,840	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	4,52	3,91	6,44	2,70	
Corectie totala bruta	1,04	1,47	2,23	1,21	
Pondere corectie bruta	25,33%	29,31%	44,51%	46,15%	
Numar corectii	5	5	7	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					4,52
VALOARE TOTALA TEREN - lei					83.549
VALOARE TOTALA TEREN - euro					16.883

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect



-pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt negative pentru comparabilele 2 si 4, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare si corectii „0” pentru comparabilele 1 si 3 la fel ca subiectul;

-pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (oferte la vanzare);

-pentru „localizare”, corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectii negative pentru comparabilele 1 si 3 (localizari mai favorabile decat subiectul);

-pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru toate comparabilele (acces din strada asfaltata la fel ca subiectul);

-pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)

-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative pentru comparabilele 3 si 4 (deschideri mai favorabile decat subiectul), corectie pozitiva pentru comparabila 1 (deschidere similara) si corectie pozitiva pentru comparabila 2 (deschidere mai defavorabila decat cea a subiectului);

-pentru „suprafata” au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilitati”, au fost aplicate corectii 0% pentru comparabilele 1,2 si 3 (utilitati similare) si pozitiva pentru comparabila 4 (comparabila nu beneficiaza de retea de gaze).

Numarul mic de corectii si ponderea cea mai scazuta a corectiei totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 4,52 euro/mp al comparabilei 1.

Valoarea terenului, conform abordarii pe baza comparatiei directe de piata, este de 83.549 lei, echivalentul a 16.883 euro.

CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul supus evaluării în suprafața de 3738 mp, situat în Buhusi str.Libertatii nr.36 este de 83.549 lei, echivalent 16.883 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără corecții pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției; valoarea se referă la plata integrală cash.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Pretul de vânzare este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

A fost propusă valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a proprietății evaluate și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Aprilie 2022

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau**Comparabila 1****Vand 4360 m2 teren în orașul Buhusi, 18000 euro**

Buhusi, judet Bacau Adaugat de pe telefon La 13:10, 16 ianuarie 2020, Numar anunt: 191121779

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
-----------	-------------------	-------------------------	-------------------

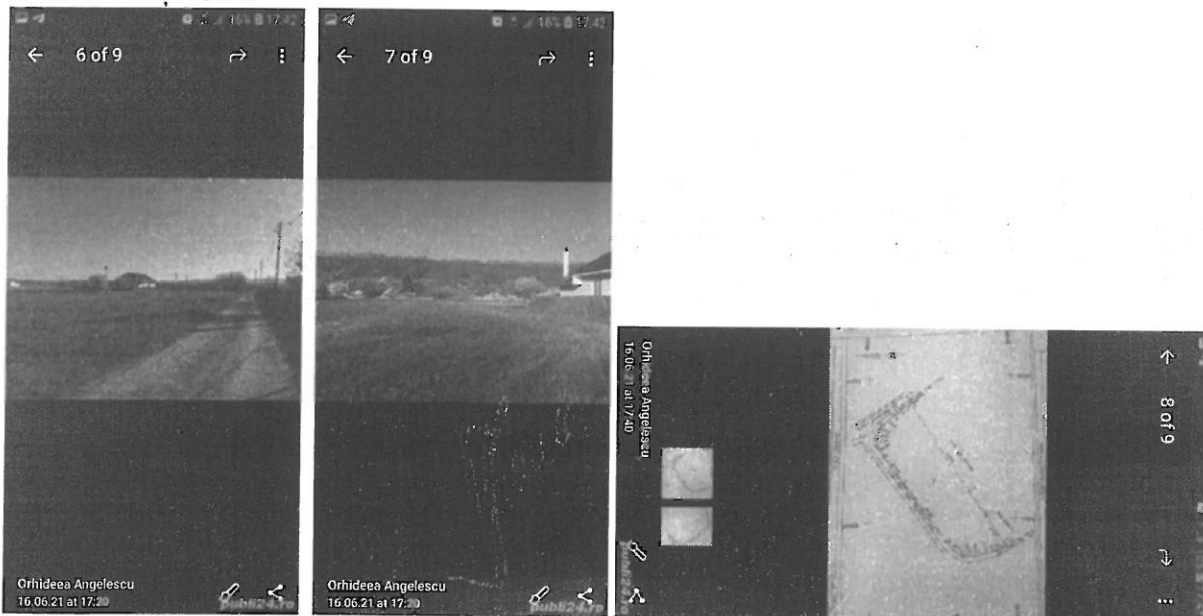
Suprafata utila	4 360 m ²		
-----------------	----------------------	--	--

Vand 4360m2 teren în orașul Buhusi. Terenul se află pe strada Libertății la intrare în orașul Buhusi dinspre Costi sa, vizavis de spalatoria/vulcanizarea de camioane. Totaltir

**Comparabila 2***Descriere*

Vând teren intravilan, 3800mp, în Buhuși, rezidențial și agricol (foarte bun pentru construcții și pentru agricultură), str. Casa de apă. Are deschidere de 150m pe 3 laturi și are suprafața plană.

La Buhuși este un loc mirific, zonă deluroasă, cu aer proaspăt, pășuni mănoase, apă de la izvorul orașului. P



Comparabila 3

Teren cu deschidere 22.4 m la sosea asfaltata, 5000 m², 17000 euro

Buhusi, judet Bacau Adaugat de pe telefon La 08:22, 28 martie 2020, Numar anunt: 189983671

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 5 000 m²

Vand teren cu suprafata de 5000 m² deschidere de 22.4 m la strada asfaltata.

Apa la circa 4 m adancime

Circa 2,5 km de centrul orasului.

La capatul terenului este un parau ,se poate face un iaz.

Terenul este in faza de trecere in intravilan, 50m de la sosea. Toate actele sunt in primarie si urmeaza a fi definitivare cu cadastru nou.



Comparabila 4

Teren 5700mp de casa, Buhusi, 15000 euro

Zona Periferie

Suprafata teren 5700 m²

Tip teren Construibil

Clasificare teren Intravilan

Front stradal 12 m

Utilitati Curent, Apa, Canalizare, Gaz

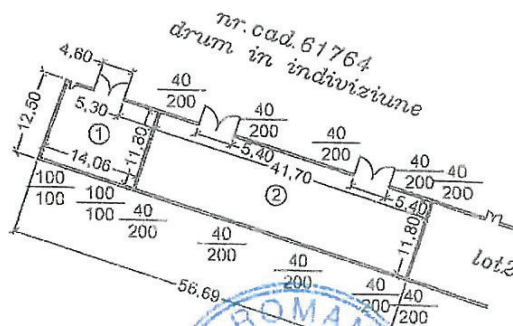


RELEVU SPATIU 1

SCARA 1:1000

Nr. cadastral al terenului	Suprafata Constr. 707 mp	ADRESA IMOBIL
		Str. Libertatii nr. 36 - (Magazie C6) - LOT1
		UAT:
	61766-C6-41	Oras Buhusi

nr. cad. 61765



BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
ABABEI GHEORGHE
 Buhusi, Str. Republicii nr. 9, Jud. Bacău
 Anexă la actul autentic nr. 27356
 din 26.11.2014

RECAPITULAȚIE - LOTI:

Nr. încăpere	Destinația	Suprafața utilă - mp. -
1	Ateier	164.57
2	Magazie	492.06
Total suprafață utilă		656.63
Suprafață construită		707.00

2991/16.04.14
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
 Nume și prenume **BĂLĂTESCU GHEORGHE**
 Funcția **CONSILIER ON. I.A.**



Receptionat	Data	Executant Darie Neciulai	Data apr. 2014

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61816 Buhuși

Nr. cerere	8428
Ziua	02
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120616422



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuși, Str Libertatii, Nr. 36, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61816	3.738	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
488 / 15/01/2016		
Act Administrativ nr. referat de respingere nr. 28, din 25/01/2016 emis de OCPI Bacau;		
B6	respinge cererea cu obiect actualizare informatii cadastrale, privind schimbarea categoriei de folosinta din pasuni in neproductiv , iconformstudiului pedologic tipul de sol este tehnosol cu clasa de favorabilitate 3.	A1
2530 / 23/02/2016		
Act Administrativ nr. cerere de indreptare eroare materială, din 23/02/2016 emis de Darie Neculai;		
B7	se indreapta eroarea materială din incheierea nr. 488/2016 in sensul că in mod eronat a fost dat respingere la cererea de actualizare date imobil privind schimbarea categoriei de folosinta a imobilului din pasune in arabil	A1
B8	se noteaza actualizare date imobil privind schimbare categorie de folosinta din pasune in arabil	A1
11566 / 21/12/2018		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 212, din 20/12/2018 emis de Consiliul Local Buhuși;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL BUHUȘI , CIF: 4535953, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: - bun exclusiv ;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
692 / 02/02/2017		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 878, din 14/01/2013 emis de Consiliul Local Buhuși; Act Administrativ nr. act adițional nr 2 la contract de concesiune nr 878/2013 înregistrat cu nr 35808, din 24/10/2016 emis de Consiliul Local Buhuși; Act Administrativ nr. anexa nr 1 la contract de concesiune nr 878, din 14/01/2013 emis de Consiliul Local Buhuși;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioadă de 1 an cu începere de la data de 02.06.2016 și până la data de 02.06.2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC ALEXDOMAT SRL , CIF:15361186		

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61816	3.738	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.738	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.188
2	3	3.132
3	4	1.615
4	5	1.63
5	6	1.723
6	7	0.875

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	51.443
8	9	7.846
9	10	41.248
10	11	77.975
11	12	6.992
12	1	48.863

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

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

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

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

Data și ora generării,

02/11/2022, 13:13



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PRIVIND VÂNZAREA PRIN

LICITAȚIE

**PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA 10:00**

LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,

A BUNURILOR IMOBILE:

- **LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp**
- **LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36
(Platforma industrială Buhuși)**

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF
CRISTEA ANDRADA A.**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**U.A.T ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU**

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

- 1. Denumire concedent** : U.A.T ORAȘUL BUHUȘI .
- 2. Adresa** : Buhuși, Bd.Republicii, Nr.5, jud. Bacău, cod 605100.
- 3. Număr telefon** : 0234 – 261.220 int.107
- 4. Fax** : 0372–897.995
- 5. Număr telefon Serv.Urban.** : 0234 - 262.611
- 6. Adresa de e-mail** : primariabuhusi@yahoo.com
- 7. Cont** : RO71TREZ0665006XXX000023 Trezoreria Buhuși
- 8. Cod fiscal** : 4535953 Trezoreria Buhuși

PRIMAR

VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,

A BUNURILOR IMOBILE:

- LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp

- LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 9-terenul și clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp, cu terenul aferent, bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp, face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiuni de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirilor, reprezentând Lot 9 și Lot 13.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Prețul minim de pornire licitație vânzare:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = _____ lei;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = _____ lei.

b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.

c. Taxă de participare : 1.500 lei/ofertant.

d. Garanția de participare : 5.000 lei/ofertant.

2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Depunerea ofertelor

(a) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunțul de licitație, după caz, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, și care vor conține documentele prevăzute în „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(b) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(c) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

2.2 Licitația

(a) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(b) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(c) Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(d) După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare verifică, analizează și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în „Caietul de sarcini al vânzării” și „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(e) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.2.2 alin. (d).

(f) După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește „Procesul-verbal de analiză al conținutului plicului” în care se va menționa rezultatul analizei.

(g) După semnarea „Procesului-verbal de analiză al conținutului plicului exterior” prevăzut la alin.(f) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, comisia de evaluare întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați”

(h) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în „Caietul de sarcini al vânzării” și „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(i) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un „Proces-verbal privind criteriile de valabilitate” în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(j) „Procesul-verbal privind criteriile de valabilitate” se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(k) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(i), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de excludere” pe care îl transmite proprietarului.

(l) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de excludere” al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(m) Raportul prevăzut la alin. (k) se depune la dosarul vânzării.

(n) Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune proprietarului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare,

(o) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, proprietarul o transmite ofertanților vizați.

(p) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

2.3. Determinarea ofertei câștigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

- 1) cel mai mare nivel al prețului vânzării; (40%)
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților; (30%)
- 3) protecția mediului înconjurător; (15%)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului (15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

(d) După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei întocmește „Procesul-verbal de evaluare” care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare” de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele

valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare” care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare” pe care îl transmite proprietarului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare” al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Proprietarul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(j)

3. DISPOZIȚII FINALE

Dispoziții finale privind licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat :

(a) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(b) Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

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

(d) Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare.

(e) Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(f) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(g) Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE
A OFERTELOR PENTRU VÂNZAREA PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,

A BUNURILOR IMOBILE:

- LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp

- LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum

Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 9-terenul și clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp, cu terenul aferent, bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp, face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și

atragera capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirilor, reprezentând Lot 9 și Lot 13.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la **licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat**, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Prețul minim de pornire licitație vânzare:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = _____ lei;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = _____ lei.

b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.

c. Taxă de participare : 1.500 lei/ofertant.

d. Garanția de participare : 5.000 lei/ofertant.

2. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR PENTRU PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1 Elaborarea și prezentarea ofertelor

Pentru participarea la licitație, ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții de valabilitate:

(a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(b) Ofertantul are obligația de a depune oferta în conformitate cu prevederile normelor metodologice la prezenta ordonanță de urgență.

(c) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.

(d) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii respectiv: **termenul limită de depunere a ofertelor, este _____, ora 15:00.**

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

(f) Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(g) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(h) Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunțul de licitație , într-un singur plic închis și sigilat, care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(i) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(j) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către proprietar și prevăzut în anunțul de licitație.

(k) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(l) Ofertele se redactează în limba română.

(m) Ofertanții transmit ofertele lor într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(n) Pe **plicul exterior(mare)** sigilat, se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta și va fi scrisă:

(1) adresa - „**Consiliul Local Buhuși, Bd.Republicii, nr.5**”.

(2) nominalizarea bunului imobil pentru care se depune oferta :

Lot 9-terenul și clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp

(3) mențiunea - „**Pentru licitația din _____, a nu se deschide înainte de ora 10:00**”

(o) **Plicul exterior(mare)** va trebui să conțină:

1) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

2) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului;

3) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

p)Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

I. Persoanele fizice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

I.1.) Copie după buletinul de identitate.

I.2.) Adeverință de venit.

I.3.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – Consiliul Local Buhuși.

I.4.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

I.5.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

I.6.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță.

I.7.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

II. Persoanele juridice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

II.1.) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor.

II.2.) Certificat de înregistrare – eliberat de O.R.C – copie

II.3.) Certificat constatator – eliberat de O.R.C.

II.4.) Certificat de atestare fiscală – eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buhuși.

II.5.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – Consiliul Local Buhuși.

II.6.) Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă.

II.7.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

II.8.) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment.

II.9.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

II.10.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță.

II.11.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

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

(s) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(ș) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(t) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU
STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR
PENTRU VÂNZAREA PRIN

LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL Buhuși , Bd.Republicii, Nr.5,
A BUNURILOR IMOBILE:

- LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp

- LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum

Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 9-terenul și clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp, cu terenul aferent, bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp, face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat

impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirilor, reprezentând Lot 9 și Lot 13.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Prețul minim de pornire licitație vânzare:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = _____ lei;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = _____ lei.

b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.

c. Taxă de participare : 1.500 lei/ofertant.

d. Garanția de participare : 5.000 lei/ofertant.

2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

2.1. . Determinarea ofertei câștigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

- 1) cel mai mare nivel al prețului vânzării; (40%)
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților;(30%)
- 3) protecția mediului înconjurător;(15%)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului(15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

(d) După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei întocmește „Procesul-verbal de evaluare” care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare” de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora

din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare” care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare” pe care îl transmite proprietarului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare” al comisiei de evaluare, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Proprietarul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(j)

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

LISTA CUPRINZÂND OFERTANȚII ACCEPTAȚI
PT. LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT
ÎN VEDEREA VÂNZĂRII BUNURILOR IMOBILE:
- LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp
- LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

NUME / DENUMIRE	NR. ÎNREGISTRARE	NR. ORDINE

Comisia de licitație

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

FIȘĂ DE ADJUDECARE
VÂNZARE BUNURILOR IMOBILE:
- LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp
- LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

PREȚ MINIM PORNIRE LICITAȚIE – lei

NUME/DENUMIRE	NR. ÎNREG.	NR. ORD.	PREȚ PLIC INTERIOR
			Lot 9-nr.cad.61766-C6-U1:
			Lot13-nr.cad.61816:

COMISIA DE LICITAȚIE

1.

2.

3.

4.

5.

OFERTANȚI

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
FAȚĂ DE PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , Bd.Republicii, Nr.5,

A BUNURILOR IMOBILE:

- LOT 9 alcătuit din: – TEREN ȘI CLĂDIRE - nr. cad. 61766-C6-U1, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 707 mp

- LOT 13 alcătuit din: – TEREN - nr. cad. 61816, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.738 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială
Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum

Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși).

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării:

Lot 9-terenul și clădirea identificată cu nr. cadastral 61766-C6-U1, în suprafață de 707,00 mp, cu terenul aferent, bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Lot 13-terenul intravilan identificat cu nr.cadastral 61816, în suprafață de 3.738 mp, face parte din bunurile imobile trecute din patrimoniul Societății Comerciale "Stofe" - S.A. Buhuși în proprietatea publică a orașului Buhuși, județul Bacău, prin H.G. nr.340/21.04.2005, ulterior aparținând domeniului privat al orașului Buhuși, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 71/26.04.2018.

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și

atragera capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragera de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin vânzarea terenului și a clădirilor, reprezentând Lot 9 și Lot 13.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

a. Prețul minim de pornire licitație vânzare:

1) Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1, în suprafață de 707 mp = _____ lei;

2) Lot 13-teren cu nr.cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp = _____ lei.

b. Taxă întocmire documentație : **100 lei/ofertant.**

c. Taxă de participare : **1.500 lei/ofertant.**

d. Garanția de participare : **5.000 lei/ofertant.**

2. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC PRIVIND PROCEDURA DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Anularea procedurii de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare

(1) Proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019

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

2.2. Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

2.3. Contractul de vânzare-cumpărare

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Conținutul contractului de vânzare-cumpărare va cuprinde cel puțin, cu titlu orientativ:

a) Părțile contractante

b) Obiectul contractului

c) Drepturile și obligațiile părților

d) Prețul de vânzare

(3) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, dacă prin caietul de sarcini nu s-a prevăzut altfel.

(4) Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

(5) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(6) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(7) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(8) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(9) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3)

(10) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare atrage după sine interdicția participării acestuia la orice licitație publică (închirieri, concesiuni, vânzări), pe o perioadă de 3 ani .

(11) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(12) În cazul în care cumpărătorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(13) În situația prevăzută la alin. (12) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(14) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

CERERE DE CUMPARARE

Subsemnatul _____/S.C _____, cu domiciliul stabil/sediul social în: _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, județul _____, reprezentată prin _____ posesor al _____.I. seria _____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a cumpăra Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși) .

Data

Solicitant

FIȘĂ CU INFORMAȚII
PERSOANE FIZICE

1. Nume, Prenume :

2. Date personale : ____ .I. seria ____ .__ Nr. _____

2. Adresa : _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____,

3. Număr telefon :

Data

Semnătura

FIȘĂ CU INFORMAȚII
PERSOANE JURIDICE

- 1. Denumire ofertant** :
- 2. Reprezentant** :
- 2. Date personale** : ____ .I. seria ____ .Nr. _____
- 3. Sediul social:** _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____
- 4. Număr telefon** :
- 5. Fax** :
- 6. Adresa de e-mail** :
- 7. Cont** :
- 8. Certificat de înregistrare** :
- 9. Cod fiscal** :

Data

Semnătura

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____/S.C _____, cu domiciliul stabil/sediul social în: _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, județul _____, reprezentată prin _____ posesor al _____ .l. seria _____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a participa, la licitația publică deschisă Cu ofertă în plic sigilat, organizată în data de _____, pentru Lot 9- teren și construcție(atelier și magazie), cu nr. cad. 61766-C6-U1 , în suprafață de 707 mp, precum și Lot 13- teren cu nr cad. 61816, în suprafață de 3.738 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși) .

Data

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____ / cu domiciliul stabil în: _____,
Str. _____, Nr. ____, Bl. ____, Sc. ____, Ap. ____, județul _____,
reprezentant legal al societății S.C. _____ S.R.L. posesor al C.I. seria _____,
Nr. _____, declar pe propria răspundere că societatea pe care o reprezint nu este în
lichidare judiciară sau în faliment.

Data

Semnătură