

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației
publice deschise cu ofertă în plic sigilat
a bunul imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00
mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de
1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 28.04.2022;**

Având în vedere:

- Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.32/24.02.2022 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității, bunul imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), precum și aprobarea întocmirii documentației de evaluare în vederea vânzării prin metoda licitației publice;
- Raportul de specialitate nr. 13641/13.04.2022 al Serv. Urbanism ;
- Referatul de aprobare nr.13644/13.04.2022 al Primarului orașului Buhuși;
- adresa nr.107//14985/28.04.2022 a SC Eval Proiect Consulting SRL Bacau;
- Raportul de evaluare nr.13260/11.04.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău;
- Legea Nr.273/2006 – privind finanțele publice locale- cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr.71/2011;
- avizul comisiei amenajarea teritoriului și urbanism nr.14952/28.04.2022, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr.14954/28.04.2022, favorabile;
- avizul comisiei activități economico financiare nr.15054/28.04.2022, avizul comisiei activitate juridică și disciplină nr.15055/28.04.2022, favorabile;

- Prevederile art.76-art.83, art.129, alin (2) lit.c), alin(6), lit.b), art.139, art.196, alin.(1), art.197, art.354, art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușesc documentațiile cadastrale aparținând bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.7993/08.03.2021 a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 ofertă în plic sigilat, a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), după cum urmează:

Preț minim de vânzare calculat, conform Raport de evaluare nr.13260/11.04.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire documentație cadastrală, de evaluare:

Lot 4 - Valoare totală - terenuri nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239,00 – 167.635 lei + clădire nr. cad. 61763-C1 –suprafață construită 1.311 mp – 56.415 lei + clădire nr. cad. 61763-C2- suprafață 369 mp- 41.973 lei = 266.023 lei.

Cheltuieli aferente Lot 4 – suprafață totală 13.239 mp – 1.650 lei.

Preț minim de vânzare calculat :

Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 - 266.023 lei + cheltuieli aferente Lot 4 - 1.650 lei = **267.673 lei.**

Preț minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 = **268.000 Lei.**

Art.5. Se aprobă „Studiul de oportunitate” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr.

cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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
VINCA DORU

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

Hotărârea nr. 75

Din 28.04.2022

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	18
<i>Voturi „pentru”</i>	15
<i>Voturi „împotriva”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	2

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.04.2022, cu majoritate de voturi.
DI Teslaru Vasile nu votează, având un interes

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
61763	13239 mp - lot 3	intravilan str. Libertatii nr. 36.
Cartea Funciara nr.	UAT	Oras Buhusi

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA ORĂȘULUI BUHUSI
NR. 27343
DIN 26.11.2014

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70°

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
X [m]	Y [m]	
306	580429.350	629408.280
307	580487.070	629439.620
20	580495.894	629450.293
419	580509.856	629530.574
418	580497.906	629537.985
417	580485.831	629534.426
416	580479.378	629541.864
415	580476.286	629558.035
414	580451.093	629545.146
413	580445.474	629543.421
412	580438.677	629542.590
411	580432.963	629543.534
410	580409.289	629550.182
409	580400.857	629548.272
408	580369.288	629510.736
305	580400.956	629456.265

S(mas) = 13239.00mp
S(act) = 16952.00mp



BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
ABABEI GHEORGHE
Buhusi, Str. Republicii nr. 9, Jud. Bacău
Anexă la actul autentic nr. 27343
din 26.11.2014

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	4331		intravilan - neimprejmuit
2	PS	1454		
3	PS	4390		
4	PS	3064		
TOTAL		13239		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	1311		sopron chimicale
C2	369		Magazie
Total	1680		

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Executant: Daria Neculai

[Signature]

Data: feb. 2014



O.C.P.I. Bacău

Receptionat

1490/26.02.14
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume BĂI ȚĂTESCU GHEORGHE
CHIRIAR GHEORGHE

[Signature]

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda
licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat
a bunul imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de
13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în
suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de
369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma
industrială Buhuși)**

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și
bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și
clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

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

2. DESTINAȚIA TERENULUI PROPUS 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 4 – 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.

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 4.

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.13260/11.04.2022

4.1.2. Valoare teren nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239 mp – 167.635 lei

4.1.3. Valoare clădire nr. cad. 61763-C1, suprafață construită 1.311 mp – 56.415 lei

4.1.4. Valoare clădire nr. cad. 61763-C2, suprafață construită 369 mp – 41.973 lei

4.1.5. Valoare totală - terenuri nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239 mp – 167.635 lei + clădire nr. cad. 61763-C1- suprafață construită 1.311- 56.415 lei + clădire nr.cad. 61763-C2– suprafață construită 369 mp – 41.973 lei = 266.023 lei.

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

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 - 266.023 lei + cheltuieli aferente Lot 4 - 1.650 lei = **267.673 lei.**

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru Lot 4: Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 = **268.000 lei.**

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

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.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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, în urcare.

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 20.000,00 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000,00 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001,00 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 în condițiile legii, a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

**PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF
RADOVICI TEODOR**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN**

CAIET DE SARCINI

**privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a bunul imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36
(Platforma industrială Buhuși)**

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 4 – 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.

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 4.

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.13260/11.04.2022

4.1.2. Valoare teren nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239 mp – 167.635 lei

4.1.3. Valoare clădire nr. cad. 61763-C1, suprafață construită 1.311 mp – 56.415 lei

4.1.4. Valoare clădire nr. cad. 61763-C2, suprafață construită 369 mp – 41.973 lei

4.1.5. Valoare totală - terenuri nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239 mp – 167.635 lei + clădire nr. cad. 61763-C1- suprafață construită 1.311- 56.415 lei + clădire nr.cad. 61763-C2– suprafață construită 369 mp – 41.973 lei = 266.023 lei.

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

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 - 266.023 lei + cheltuieli aferente Lot 4 - 1.650 lei = **267.673 lei.**

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru Lot 4: Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 = **268.000 lei.**

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

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.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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, în urcare.

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, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

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 20.000,00 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000,00 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001,00 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, în termen de 90 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre adjudecarea licitației.

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
RADOVICI TEODOR**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN**

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

13260/

11. APR. 2022

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

**Teren in suprafata de 13.239 mp si constructii, 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 13.239 mp si imobile (cladire tip Sopron in suprafata de 1311 mp si cladire-atelier in suprafata de 369 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 desfașurat 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	266.023 lei (53.756 euro), din care valoarea terenului este de 167.635 lei (33.875 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 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 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 13.239 mp
- cladire tip sopron din beton în suprafata de 1311 mp
- cladire – atelier în suprafata de 369 mp, în vederea vanzarii.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT 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 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.

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile supuse evaluării.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” și în echivalent „Euro”, fără TVA.

Nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI ȘI 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 și constau în:

- teren intravilan de categoria curți construcții, în suprafața de 13.239 mp, cu nr.cadastral 61763;

- clădire tip sopron din beton, în suprafața construită de 1311 mp, cu nr.cadastral 61763-C1;

- clădire – atelier, în suprafața de 369 mp, cu nr.cadastral 61763-C2.

3.2. Situația juridică

Imobilele menționate mai sus, sunt proprietatea UAT Buhusi conform Hotărârii nr.32/24.02.2022 a Consiliului Local Bacău, precum și a evidenței fiscale.

3.3. Amplasamentul proprietății

Imobilele proprietatea U.A.T. Buhusi sunt amplasate în incinta fostei fabricii STOFĂ Buhusi, str.Libertatii nr.36, cu acces prin incinta fabricii. Amplasamentul se află la în zona industrială a orașului la o distanță 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 (Stofă 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 00 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 13239 mp, are o deschidere de 109 m pe latura de Sud, având o formă neregulată cu următorii vecini: la Est-teren proprietate UAT Buhusi, la Vest- teren proprietate UAT Buhusi, la Sud-teren UAT Buhusi si la Nord- teren proprietate UAT Buhusi.

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

La momentul inspecției pe teren sunt amplasate două imobile C1-1311 mp si C2-369 mp.

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 în suprafata de 13239 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 fabric “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 cumpărata sau construita, din cauza vârstei sau a deprecierii. 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 construcții.

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, Bulgaria, satul Seniorilor	5000	25	asfalt	5,0	Imobilie.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Ciolpani	10000	140	asfalt	1,0	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Ghe.Doja	5000	45	asfalt	3,0	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Casa de Apa	4852	26	asfalt	6,0	

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			61763		
Pret de oferta teren(euro/mp)	5	1	3	6	
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)	5	1,0	3	6	
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)	5	1,0	3	6	
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)	5	1,0	3	6	
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)	-0,15	-0,03	-0,09	-0,18	
Valoare corectata(euro/mp)	5	1,0	3	6	
Conditii de piata	<i>oferta/april 2022</i>	<i>oferta/april 2022</i>	<i>oferta/april 2022</i>	<i>oferta/april 2022</i>	<i>April.2022</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,24	-0,05	-0,15	-0,29	
Valoare corectata(euro/mp)	5	0,9	3	6	
Localizare	<i>Buhusi, "Bulgaria", satul Seniorilor</i>	<i>Buhusi, str.Ciolpani, arabil extravilan</i>	<i>Buhusi, str.Ghe.Doja 81, spate LIDL</i>	<i>Buhusi, str.Casa de Apa</i>	<i>str.Libertatii nr.36, Fabrica</i>
Ajustare pt localizare	5%	65%	8%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,23	0,60	0,22	0,28	
Valoare corectata(euro/mp)	5	1,5	3	6	
Acces la strada	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>indirect</i>
Ajustare pt acces la sosea	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,15	-0,05	-0,09	-0,17	
Valoare corectata(euro/mp)	5	1	3	6	
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)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	5	1	3	6	
Deschidere	25	140	45	26	109
Ajustare pt deschidere	-5%	0%	-5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,2	0,0	-0,145	0,28	
Valoare corectata(euro/mp)	4	1	3	6	
Suprafata (mp)	5000	10000	5000	4852	13239
Ajustare pt suprafata	-7%	0%	-7%	-8%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,31	0,00	-0,19	-0,47	
Valoare corectata(euro/mp)	4,15	1,47	2,56	5,44	
Utilitati	el, a-c	el	el, a-c, g	el, a-c	el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	10%	45%	0%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,415	0,664	0,000	0,544	
Valoare corectata(euro/mp)	4,56	2,14	2,56	5,98	
Corectie totala bruta	1,73	1,39	0,88	2,22	
Pondere corectie bruta	34,59%	138,68%	29,45%	37,00%	
Numar corectii	4	5	5	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					2,56
VALOARE TOTALA TEREN - lei					167.635
VALOARE TOTALA TEREN - euro					33.875

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corectiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corectiile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile);
- pentru „restrictii de utilizare”, corectiile 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 negative pentru comparabilele 1 si 3 (deschideri mai defavorabile), pozitiva pentru comparabila 4 (deschidere mai favorabila asubiectului) si „0” pentru comparabila 2;

-pentru „suprafață” au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1,3 si 4 (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul) si „0” pentru comparabila 2;

-pentru „utilități”, au fost aplicate corecții: 0% pentru comparabila 3 (utilitati similare) si pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 4 (deschideri mai dezavantajate).

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 2,56 euro/mp al proprietății 3.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza **comparației directe de piață**, este de **167.635 lei**, echivalentul a **33.875 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 evaluării.

În cadrul evaluării imobilelor s-a constatat existența reală, cantitativ-materială a acestora, s-au determinat caracteristicile tehnico-economice și estimarea depreciierilor (fizică, funcțională și externă).

Prin evaluare s-a stabilit valoarea de inlocuire netă a acestora, existența la data de referință.

Valoarea de inlocuire netă s-a stabilit avându-se în vedere:

- *valoarea de nou a imobilelor (inlocuire);
- *deprecierea fizică (normală), corespunzător structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirilor;
- *deprecierea funcțională, reprezintă o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției, poate fi utilizat și termenul neadekvare funcțională
- *deprecierea externă, reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.)Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile).

Pentru imobile evaluarea s-a realizat prin preluarea de date din documentația cadastrală și verificate în teren. Pe baza acestora și ținând cont de structura și destinația

lor s-a stabilit pretul/mp conform Cataloage "Evaluarea rapida a constructiilor"-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 "Fise de calcul".

Teren	167.635
valoare neta (cladiri)	327.958
depreciere functionala (cladiri)	196.775
depreciere externa (cladiri)	32.796
Valoare de piata (lei)	266.023
Valoare de piata (euro)	53.756

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

V = 266.023 lei (53.756 euro), din care valoarea terenului in suprafata de 13.239 mp este de 167.635 lei (33.875 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 supusă evaluării, constând în teren în suprafața de 13.239 mp și clădiri (sopron și atelier), situată în Buhusi str.Libertatii nr.36 este de **266.0.23 lei**, echivalent **53.756 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 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.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Aprilie 2022

FISE DE CALCUL

1.Denumire: **Constructie –Sopron-C1**

An PIF: **1970**

Durata de viata consumata: **52 ani**

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

Constructia reprezinta un sopron cu structura de rezistenta din beton armat cu regim de inaltime parter, avand o suprafata construita la sol de 1.311 mp.

Sistem constructiv: fundatii izolate din beton armat, structura de rezistenta stalpi beton armat, platforma beton armat, acoperis sarpanta metalica cu invelitoare azbociment.

Utilitati: fara

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

Estimarea valorii de piata

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

Ac = 1311 mp; H = 6 m

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog Evaluare rapida nr.3 fisa 38					1965-april.2022	
Constructie	Ac(mp)	1311	3	290	2,7177	1.033.234
Total cost inlocuire cu TVA						1.033.234
Depreciere fizica 81,8%						845.185
Valoare neta						188.049
Depreciere functionala						112.829
Valoare neta						75.219
Depreciere externa						18.805
Valoare piata (Lei)						56.415

Estimarea deprecierei fizice

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

Subsistem	Pondere	Uz.fiz.(%)	Gr.Uz.(%)
Structura	65	80	52
Anvelopa	22	90	19,8
Finisaje	3	0	0
Instalatii	10	100	10
Total	100		81,8%

Estimarea deprecierei functionale

Tinand cont de elementele structurale neadecvate, estimam o de depreciere functionala de cca 86 lei/mp, rezultand o valoare a acesteia de 112.829 lei.

Estimarea deprecierei externe (economice)

A fost estimata o depreciere externa de 18.805 lei, tinand cont de mediul economic actual, un mediu inca instabil.

2.Denumire: Constructie –Atelier-C2

An PIF: **1970**

Durata de viata consumata: **52 ani**

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

Constructia reprezinta un atelier cu structura de rezistenta din beton armat cu regim de inaltime parter, avand o suprafata construita la sol de 369 mp.

Sistem constructiv: fundatii continui si izolate din beton armat, structura de rezistenta stalpi si grinzi beton armat, pardoseli beton armat, acoperis chesoane beton armat.

Utilitati: fara (dezafectate)

Starea tehnica: **satisfacatoare**, din cauza vechimii si a neintretinerii constructia necesita reparatii si imbunatatiri (finisaje interioare si exterioare degradate, infiltratii majore de la acoperis, ceea ce a dus la degradarea tencuielilor si la aparitia unor zone foarte mari cu umezeala).

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 = 369 mp; H = 4 m

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog Evaluare rapida-constructii ind., br.1 fisa 1, catalog 107 fisa 5					1965-april.2022	
Suprastructura	Ac(mp)	369		690	2,7177	691.948
Instalatii electrice	Ac(mp)	369		60	2,7177	60.169
Corectie inaltime	Ac(mp)	369	4	-36	2,7177	-36.102
Total cost inlocuire cu TVA						716.016
Depreciere fizica						576.106
Valoare neta						139.909
Depreciere functionala						83.946
Valoare neta						55.964
Depreciere externa						13.991
Valoare piata (Lei), fara TVA						41.973



Estimarea deprecierei fizice

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

Subsistem	Pondere	Uz.fiz.(%)	Gr.Uz.(%)
Structura	55	75	41,25
Anvelopa	23	77	17,71
Finisaje	10	95	9,5
Instalatii	12	100	12
Total	100		80,46%

Estimarea deprecierei functionale

Tinand cont de elementele structurale neadecvate, estimama o de depreciere functionala de cca 228 lei/mp, rezultand o valoare a acesteia de 83.946 lei.

Estimarea deprecierei externe (economice)

A fost estimata o depreciere externa de 13.991 lei, tinand cont de mediul economic actual, un mediu inca instabil.

Denumire	Ac(mp)	Valoare piata (lei)
Constructie-Sopron-C1	1311	56.415
Constructie-Atelier-C2	369	41.973
Total		98.388

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Teren intravilan 5000 mp2 in Buhusi (Bulgaria satul seniorilor Milly)
25 000 €

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 5 000 m²

Descriere

intravilan 5000 mp2 in zona Bulgariei (langa satul seniorilor Milly) in orasul Buhusi



Comparabila 2

Teren 10,000mp Buhusi / Strada Ciolpani

11 000 €, Bacau (judet), Strada Mocani, 1 €/m²

Prezentare generala

Suprafata 10.000 m²

Tip teren teren intravilan

Tip vanzator agentie

Descriere anunt

Teren intravilan + extravilan de vânzare în Buhuși.

Terenul are o suprafață de 10.000 mp total, împărțit în 1.072 mp intravilan și 8.928 mp extravilan, cu o deschidere de 17 ml la șosea și încă o deschidere în spatele terenului la drum de pământ. Acesta se află în apropiere de Mănăstirea Ciolpani. Locația pe hartă pusă în anunț indică locația exactă.

Terenul este ideal pentru investiție datorită poziționării acestuia foarte aproape de oraș. Accesul este facil chiar și pentru utilaje foarte mari.

Terenul are acces la curent electric.

Eu, împreună cu echipa RE/MAX, te ghidam #acasă.



Comparabila 4

Teren intravilan Buhusi- 6 euro/mp

Detalii

Pret / m²: 6 €

Suprafata 4852 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Vand teren intravilan in loc. Buhusi pe Strada Casa de apa! Terenul se afla pe o alee aferenta strazii intr-o zona plana si foarte linistita! Acesta dispune de cadastru! In apropiere se regasesc toate utilitatile: apa, canal, electricitate si la strada principala care nu se afla departe si gaz! Pretul este de 6 euro/mp, usor negociabil! Multumesc! 0754812699



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 BUNULUI IMOBIL LOT 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în
suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile:
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma
industrială Buhuși)**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT SEF
RADOVICI TEODOR**

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

ROMÂNIA
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

- 1. Denumire vânzător** : 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 BUNULUI IMOBIL LOT 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp
și bunurile imobile:
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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:

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

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:** _____ **lei**
b. Taxă întocmire documentație : _____ **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : _____ **1.000 lei/ofertant.**
d. Garanția de participare(3% din prețul de pornire licitație): _____ **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 Licitatia

(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 evaluare a eligibilității ofertelor (plic exterior) ” în care se va menționa rezultatul analizei.

(g) După semnarea „ Procesul-verbal de evaluare a eligibilității ofertelor (plic 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- plicul interior- de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un „Proces-verbal de evaluare oferte (plic interior)” în care menționează ofertele valabile.

(j) „ Proces-verbal de evaluare oferte (plic interior)” se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

(n) Procesul verbal prevăzut la alin. (j) se depune la dosarul vânzării.

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**

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat

a bunul imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 4 – 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.

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 4.

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.13260/11.04.2022

4.1.2. Valoare teren nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239 mp – 167.635 lei

4.1.3. Valoare clădire nr. cad. 61763-C1, suprafață construită 1.311 mp – 56.415 lei

4.1.4. Valoare clădire nr. cad. 61763-C2, suprafață construită 369 mp – 41.973 lei

4.1.5. Valoare totală - terenuri nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239 mp – 167.635 lei + clădire nr. cad. 61763-C1- suprafață construită 1.311- 56.415 lei + clădire nr.cad. 61763-C2– suprafață construită 369 mp – 41.973 lei = 266.023 lei.

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

4.3. Preț minim de vânzare calculat :

Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 - 266.023 lei + cheltuieli aferente Lot 4 - 1.650 lei = **267.673 lei**.

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru Lot 4: Lot 4 - teren nr. cad. 61763 ac + clădire nr. cad. 61763-C1+ clădire nr.cad. 61763-C2 = _____lei.

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

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.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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, în urcare.

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, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

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 20.000,00 lei.

b) tranșe lunare de minim 10.000,00 lei, dar nu mai mult de 10 luni-când prețul de adjudecare este mai mare de 20.001,00 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, în termen de 90 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre adjudecarea licitației.

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.

INIȚIATOR
PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA

ARHITECT ȘEF
RADOVICI TEODOR

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN

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 BUNULUI IMOBIL LOT 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp
și bunurile imobile:
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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:

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.

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:** _____ **lei**
b. Taxă întocmire documentație : _____ **100 lei/ofertant.**
c. Taxă de participare : _____ **1.000 lei/ofertant.**
d. Garanția de participare(3% din prețul de pornire licitație): _____ **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 4 - teren nr. cad. 61763 ac – suprafață 13.239,00 + clădire nr. cad. 61763-C1 –suprafață construită 1.311 mp + clădire nr. cad. 61763-C2- suprafață 369 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 BUNULUI IMOBIL LOT 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp
și bunurile imobile:

-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp

-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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:

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

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: _____ lei

b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.

c. Taxă de participare : 1.000 lei/ofertant.

d. Garanția de participare(3% din prețul de pornire licitație): _____ 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 BUNULUI IMOBIL – LOT 4, alcătuit din: teren cu
nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile:
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 BUN IMOBIL LOT 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile:

-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp

-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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

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 BUNULUI IMOBIL LOT 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp
și bunurile imobile:
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp
-Clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp,
situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși)

11. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

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

Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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:

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

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: _____ **lei**

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

c. Taxă de participare : _____ **1.000 lei/ofertant.**

d. Garanția de participare(3% din prețul de pornire licitație): _____ **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) vânzătorul 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) Vânzătorul 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 vânzătorul 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 în termen de 90 de zile 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 teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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 _____I. seria _____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a participa, la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, organizată în data de _____, pentru teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 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