România
Judeţul Alba
Oraşul Abrud
Consiliul Local

HOTĂRÂREA NR.75

privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a imobilului (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., proprietar : Oraşul Abrud – Domeniul Privat

Consiliul Local al Oraşului Abrud, Judeţul Alba, întrunit azi, în şedinţă ordinară publică;

Luând în dezbatere Proiectul de hotărâre nr.75 din 21.08.2024 privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a imobilului (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., proprietar : Oraşul Abrud – Domeniul Privat, iniţiat de Primarul Oraşului Abrud ;

Având în vedere .

- Referatul de aprobare al iniţiatorului proiectului de hotărâre înregistrat sub nr.11846 din 21.08.2024 .
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public şi Privat înregistrat sub nr.11.851 din 21.08.2024;
- Extras CF nr.72297 Abrud;
- Avizul Comisiilor nr.1 şi nr.4 din cadrul Consiliului Local al Oraşului Abrud ;
- Raportul de evaluare nr.43 din 21.082024, pentru stabilirea valorii de piaţă a terenului în suprafaţă de 2.327 mp , înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, ce aparţine domeniului privat al Oraşului Abrud, întocmit de evaluator ANEVAR Mucea Valentin Dan;
- Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Abrud nr.51 din 20.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Oraşului Abrud ;
- Adresa nr.11.835 din 21.08.2024 a Serviciului financiar-contabil din aparatul de specialitate al Primarului Oraşului Abrud;

În baza prevederilor :

- Art.363, art.311, art.334-346 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare ;
- Art.1650-1752 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Art.29 din Legea nr.273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul dispoziţiilor art.8, art. 129, alin.(2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), art. 140, alin. (1), art. 243 alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

HOTĂRĂŞTE

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, identificat prin CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, aparţinând domeniului privat al Oraşului Abrud, conform ***Anexei nr.1*** la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însuşeşte Raportul de evaluare nr.43 din 21.08.2024, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Mucea Valentin Dan, a imobilului - teren în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. top cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, ce aparţine domeniului privat al Oraşului Abrud, conform căruia valoarea minimă de piaţă a terenului este de 150.500,00 lei , conform ***Anexei nr.2*** la prezenta hotărâre.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

Art.3 Se constată faptul că valoarea cea mai mare a preţului minim de vânzare este valoarea de piaţă stabilită prin Raportul de evaluare nr.43 din 21.08.2024, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Mucea Valentin Dan.

Art.4. Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, menţionat la art.1, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ şi a Hotărârii Consiliului Local nr. 51 din 20.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Oraşului Abrud.

Art.5 Imobilul (teren) descris la art.4 nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, formulate în baza legislaţiei în vigoare privind restituirea proprietăţilor şi nu face obiectul niciunui litigiu existent pe rolul instanţelor de judecată în care autoritatea publică este parte în proces.

Art.6. (1) Se aprobă ***preţul de pornire a licitaţiei*** – valoarea stabilită prin Raportul de evaluare **nr.43 din 21.08.2024**, respectiv ***150.500,00 lei***;

(2) Se aprobă garanţia de participare la licitaţie de 5% din valoarea imobilului, respectiv suma de 7.525 lei.

(3) Se aprobă taxa de participare în sumă de 100 lei.

Art.7 Se aprobă Documentaţia de atribuire pentru vânzarea prin licitaţie publică a imobilului, în suprafaţă de 2.327 mp înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N. , Judeţul Alba, ce aparţine domeniului privat al Oraşului Abrud, conform ***Anexei nr.3.***

Art.8 (1) Preţul de vânzare a terenului se va achita integral în termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, cel mai târziu în ziua încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la care se adaugă suma de 350 lei reprezentând contravaloarea Raportului de evaluare nr.43 din 21.08.2024 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, ing. Mucea Valentin Dan, precum şi a taxelor de publicare.

Art.9 Predarea-primirea bunului se va face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului.

Art.10 Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Art.11 Se împuterniceşte Primarul Oraşului Abrud, domnul Albu Cristian Alexandru pentru semnarea actelor de vânzare-cumpărare.

Art.12 Sumele încasate din vânzarea imobilului se constituie în venituri la bugetul local, în conformitate cu prevederile Legii nr.273/2006, legea finanţelor publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

Art.13 Primarul Oraşului Abrud, prin Serviciul de Administrare a Domeniului Public şi Privat şi consilierul juridic din Aparatul permanent al consiliului local, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.14 Anexele nr.1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.15 Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiei Prefectului Judeţului Alba, Primarului Oraşului Abrud, Serviciului ADPP şi consilierului juridic din Aparatul permanent al consiliului local.

Prezenta hotărâre a fost adoptată în urma votului favorabil a unui număr de 14 consilieri din totalul de 15 consilieri locali în funcţie şi 14 consilieri prezenţi.

Abrud, 29.08.2024

Preşedinte de şedinţă,
Consilier, Avram-Jurca Narcis Romeo
[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general Hodan Diana Mira
[redacted]

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Oras ABRUD Jud. Alba

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Abrud nr.75 din 29.08.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru aprobarea vânzării prin licitaţie publică a imobilului (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str.Decebal, F.N., aparţinând domeniului privat al Oraşului Abrud

1. Date generale- premisele şi scopul întocmirii studiului de oportunitate

Potrivit dispoziţiilor art. 129, alin. (2), lit. c, din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/03.07.2019 privind Codul admintrativ, cu modificările şi completările ulterioare, „ *Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului",* iar în exercitarea acestor atribuţii, potrivit art. 129, alin.(6), lit. b, din acelaşi act normativ Consiliul Local *„hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii".*

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al oraşului se face cu respectarea regulilor special prevăzute prin art. 363, alin (1) al Ordonanţei de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Conform alin. (4) al art. 363 al Ordonanţei de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrat cu modificările şi completările ulterioare, vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al Oraşului Abrud.

UAT Oraşul Abrud prin Consiliul Local intenţionează să vândă imobilul – teren , în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadstral 72297, situat în intravilanul Oraşului Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, prin organizarea procedurii de licitaţie publică.

2. Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social şi de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice ale Oraşului Abrud ;
- dezvoltarea investiţiilor locale prin crearea posibilităţii atragerii de investitori şi implicit creşterea ofertei de noi locuri de muncă ;
- implementarea/extinderea unor obiective comerciale cu impact economic şi social asupra comunităţii locale se va realiza în conformitate cu prevederile legale astfel încât să se încadreze în acelaşi timp cu specificul local;
- asigurarea unei sustenabilităţi şi a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de venituri la bugetul local;

3. Elemente juridice privind bunul imobil

- Denumirea şi categoria din care face parte:

Imobilul (teren), în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297 este situat în intravilanul Oraşului Abrud şi are categoria de folosinţă fâneaţă.

- Situaţia juridică a imobilului :

CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

Imobilul (teren) care se propune a fi vândut, aparţine domeniului privat al Oraşului Abrud, conform CF. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297, (nr. topo. 1292/3/1).

- Sarcini de care este grevat: terenul este liber de sarcini.

4. Elemente tehnice

Terenul, în suprafaţă de 2327 mp, este situat în intravilanul Oraşului Abrud , într-o zonă rezidenţială şi comercială, în imediata vecinătate a Pensiunii Laguna, nu are deschidere direct la drum, front de aproximativ 40 m şi dispune de utilităţi la limita proprietăţii şi anume : curent, apă curentă, internet, canalizare.

Activităţi specifice zonei : Turism, prestări servicii, comerţ, extracţie minereu de cupru.

- Plan de situaţie : planul de situaţie al terenului care se scoate la licitaţie în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.
- Date şi condiţii urbanistice:

- Terenul este situat în intravilanul Oraşului Abrud ;

- Funcţiunea dominantă – zonă favorabilă investiţiilor.
- Activităţi - Terenul poate fi valorificat pentru activităţi comerciale, turism etc.
- Dotarea cu utilităţi : La limita prorietăţii – curent, internet, canalizare şi apă curentă.

5. Preţul de pornire a licitaţiei şi date referitoare la procedura de vânzare

1) Licitaţia publică, se va organiza conform prevederilor prevăzute prin art. 363, alin (1) precum şi art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, ale Ordonanţei de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, precum şi în baza Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Oraşului Abrud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Abrud nr. 43 din 21.08.2021.
2) Preţul minim de piaţă al terenului de la care porneşte licitaţia este 150.500,00 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Mucea Valentin Dan.
3) Garanţia de participare la licitaţie publică va fi de 5% din preţul de pornire la licitaţie respectiv suma de 7.525,00 lei.
4) Cumpărătorul va achita preţul integral în termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, cel mai târziu în ziua încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
5) Taxele notariale şi celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier, Avram-Jurca Narcis Romeo

[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general Hodan Diana Mira

[redacted]

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

ANEXA NR. 2 la H.C.L. nr. 75/29.08.2024

EVALUATOR ANEVAR MUCEA VALENTIN DAN	Cod fiscal 33541800	mobil 0740191204 e-mail valentin.mucea@yahoo.com

NR. 43 / 21.08.2024

Raport de evaluare

- teren situat in Abrud inscris in CF 72297 ,top.1292/2/1 ,jud.Alba

SOLICITANT: **UAT Abrud**

DESTINATAR: **UAT Abrud**

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al EVALUATOR ANEVAR MUCEA VALENTIN DAN şi al UAT Abrud

2024

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted] EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMANIA Evaluator autorizat MUCEA VALENTIN DAN Legitimatia Nr. 14393 Valabil 2024 Specializarea: EPI • ANEVAR •

Către: PRIMARIA ORAS ABRUD

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul detinut de catre UAT ABRUD ,la solicitarea acesteia .Lista bunurilor evaluate este prezentata în tabelul de mai jos:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren situat in ABRUD , inscris in CF 72297,top 72297	2327 mp – CF 72297

In prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra mijloacelor fixe prezentate, valabil şi marketabil, în ipoteza că aceste bunuri pot fi tranzacţionate.

Evaluatorul a procedat la evaluarea bunurilor conform Standardelelor de evaluare ANEVAR editia 2022, in special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluarilor

Inspecţia bunurilor a fost realizată de către evaluator, în prezenţa primarului localitatii. Cu această ocazie au fost identificate pe teren bunurile supuse evaluării, care sunt cuprinse în tabelul de mai sus.

Evaluarea s-a efectuat doar pe indicaţiilor şi documentelor puse la dispoziţie de către reprezentantul primariei şi în baza datelor culese şi observate de evaluator cu ocazia inspecţiei.

In aceste condiţii evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate cu privire la situaţia juridică sau la identificarea imobilului.

Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate, false, sau incomplete puse la dispoziţie de către proprietar.

Metodele de evaluare aplicate: metoda abordării prin comparatii si sapitalizarea veniturilor .

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Date generale* – în care sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) *Bunurile evaluate* – în care sunt descrise elementele cunoscute privind reperele evaluate

(3) *Analiza datelor* – conţine aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obţinut şi opinia evaluatorului

(4) *Anexe* – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justa a bunurilor evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren situat in ABRUD , inscris in CF 72297,top 72297	2327 mp – CF 72297

Referitor la această valoare se impune a se menţiona următoarele:

- ✓ Valoarea este considerata în condiţii de plata cash, integral la data tranzacţiei;
- ✓ Valoarea nu include TVA;
- ✓ valoarea este o predicţie şi o apreciere subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ curs BNR utilizat 1 euro – 20.08.2024 = 4,9773 lei
- ✓ Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România).

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat MUCEA VALENTIN DAN Legitimația Nr. 14393 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE
SINTEZA RAPORTULUI
I. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

Identificarea şi competenţa evaluatorului
Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi
Scopul evaluării
Identificarea activelor supuse evaluării:
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea
Ipoteze şi ipoteze speciale
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
Declararea conformităţii lucrării
Valabilitatea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare. Descrierea juridică şi Descriere tehnică
Datele despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare
Informaţii despre amplasament
Descrierea terenului
Date privind impozitele şi taxele
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

III. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Aspecte ale pieţei specifice, analiza cererii de bunuri
Concluzii şi tendinţe privind piaţa specifică:

IV. EVALUARE

Evaluarea bunurilor

V. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Alegerea valorii finale
Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

VI. ANEXE

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Evaluator autorizat MUCEA VALENTIN DAN Autorizație Nr. 14393 Valabil 2024 Specializarea: [redacted]

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluarii:
Prezentul raport de evaluare se referă la imobilul detinut de catre Primaria Abrud ,la solicitarea acesteia .
Lista bunurilor evaluate este prezentata în tabelul de mai jos:
Prezentul raport de evaluare se referă la terenul detinut de catre Primaria Abrud ,la solicitarea acesteia .

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren situat in ABRUD , inscris in CF 72297,top 72297	2327 mp – CF 72297

Beneficiar: UAT Abrud , in calitate de client si destinatar.
Forma de proprietate: teren proprietate privata UAT Abrud ;
Proprietar: UAT Abrud .
Scopul evaluării este estimarea valorii juste a terenurilor supuse evaluarii .
Menţionăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare şi implicit la rezultate diferite.
Prezenta lucrare se adresează UAT Abrud ,în calitate de **client** şi de **destinatar.**
Data evaluării: Data de referinţă a evaluării este 20.08.2024. În consecinţă toate transformările preţurilor în Euro deţinute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 20.08.2024, de 4,9773 Lei/Euro.
Evaluarea a fost făcută corespunzător condiţiilor existente la data 20.08.2024 . Toate informaţiile particulare şi publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiţii.
Bazele evaluării. tipul valorii estimate: Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR , ediţia 2022, in special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluarilor

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este ***valoarea justa***
Moneda raportului: rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI şi nu conţin TVA

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului
Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin metoda costurilor

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea bunurilor evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF	Valoare (lei)
1	Teren situat in ABRUD , inscris in CF 72297 ,top 72297	2327 mp – CF 72297	150.500

⇒ Valoarea nu include TVA
⇒ Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate .

Ec.Mucea Valentin Dan
Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

[redacted]

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL ABRUD Jud. Alba

TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI cu experienţă în evaluare de 18 ani.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI, are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

In conformitate cu cerinţele prezentate în Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data de referinţă a evaluării, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu bunurile imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţat de apariţia unui eveniment ulterior.

Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Client: UAT Abrud , cu sediul social in oras Abrud , str.Piata Eroilor nr. 1 , jud. Alba .

Date de indentificare : -

Destinatar: UAT Abrud .

Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii juste a bunurilor imobile supuse evaluarii .

Menţionăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare şi implicit la rezultate diferite.

Se consideră că bunurile nu sunt restricţionate la tranzacţionare.

Identificarea bunurilor supuse evaluării:

Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la client si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei. Aspectele juridice se bazează pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii primariei şi au fost prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Răspunderea pentru veridicitatea şi exactitatea informaţiilor legate de dreptul de proprietate aparţine în întregime UAT Abrud .

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelelor de evaluare ANEVAR 2022 (care includ şi Standardele Internationale de Evaluare).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piaţă definite conform SEV 100 – Cadru general.

- **Valoarea de piaţă** *este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul bunurilor evaluate şi de recomandările Standardelelor de evaluare ANEVAR 2022 (care includ şi Standardele Internationale de Evaluare)

Metodologia de evaluare aplicată include:

abordarea prin comparaţia vânzărilor şi abordarea prin capitalizarea veniturilor.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

Evaluator autorizat MUCEA VALENTIN DAN Legitimatia Nr. 16493 Valabil 2024 Specializarea EPI

Data evaluării
20.08.2024
Data elaborării lucrării
20.08.2024 ;
Moneda raportului
Rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în RON. Toate transformările preţurilor în EURO deţinute de evaluator s-au efectuat la cursul de referinţă din data de 20.08.2024 , de 4,9773 RON/EURO.
Toate valorile exprimate în acest raport nu includ TVA.
Inspecţia bunurilor a fost realizată de către evaluator, în data de 20.08.2024 .

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
Pentru realizarea raportului de evaluare sunt necesare următoarele informaţii:

- discutii purtate cu personalul de specialitate relativ la:
  - identificarea bunurilor ce fac obiectul evaluării;
  - identificarea proprietăţii imobiliare;
  - regimul de utilizare pentru imobil;
  - lucrările de reparatii si modernizări efectuate;
  - starea fizica;
  - modul de exploatare;
  - gradul de utilizare;
- inspectia bunurilor, verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- inspectia clădirilor, verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- estimarea Celei mai bune utilizări;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează proprietatea.
- .
-

Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantii UAT Abrud , corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora şi anume : CF 72297 Abrud ,jud.Alba ;

- ✓ Informaţii privind piaţa acestor bunuri;
- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardelelor de evaluare ANEVAR 2022,

Sursele de informaţii au fost:
Reprezentanti UAT - DL.Mera Tiberiu pentru informaţiile legate de bunuri (situaţie juridică, economică, valori, istoric, ş.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informaţiilor furnizate ;

- **Site de vanzari – cumparari - OLX**

✓ presa de specialitate şi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală;
✓ baza de date a evaluatorului.

Ipoteze şi ipoteze speciale
Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor şi recomandărilor ANEVAR.
Raportul de evaluare s-a elaborat cu luarea în considerare a rezultatelor inspecţiei în teren a bunurilor supuse evaluării, indicate de catre reprezentantul clientului, a informaţiilor puse la dispoziţie de către acesta, a informaţiilor general valabile

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Evaluator autorizat MUCEA VALENTIN DAN Legitimaţie Nr. 14393 Valabil 2024 Specialitatea: Imobiliar

şi cu luarea în consideraţie a tuturor factorilor care au influenţă asupra valorii, fără omiterea deliberată a unor informaţii.
La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentantii UAT Abrud şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil;
  Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situaţia actuală a bunurilor şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii bunurilor în condiţiile tipului valorii selectate;
- ✓ Proprietatea imobiliară a fost evaluată în starea în în condiţiile existente la data evaluării
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- ✓ Evaluatorul a avut la dispoziţie extrase de carte funciară pus la dispoziţie de către beneficiar .
- ✓ Evaluatorul a identificat bunurile împreună cu beneficiarul, suprafaţa terenului fiind estimată prin măsurători si fotografii efectuate de evaluator, locaţiile indicate şi limitele proprietăţilor indicate de beneficiar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/ geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţiile şi limitele proprietăţilor aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţilor identificate şi descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de reprezentantul societăţii. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Ipoteze speciale:

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare şi sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
  Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate
- ✓ Răspunderea pentru veridicitatea şi exactitatea informaţiilor legate de dreptul de proprietate aparţine în întregime UAT Abrud , care a pus la dispozitia evaluatorului extras CF 72297 Abrud si a asigurat inspectia in teren , in localitatea Abrud,zona pensiunii Laguna ; UAT a prezentat un extras CF un extras cf provizoriu , neutilizabil in circuitul civil , urmand ca la definitivarea actelror, sa fie prezentat un extras CF definitiv.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiarul lucrării, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile pieţei specifice bunurilor mobile evaluate nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului şi clientului mentionati mai sus.
Evaluatorul are responsabilitate numai fată de client şi destinatar nu acceptă nicio responsabilitate faţă de alte persoane, în nicio circumstanţă.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionati în raport.
Ca urmare evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate faţă de terţi care utilizează acest raport sau informaţii cuprinse în el.
Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiţie, atâta timp cât nu a existat o înţelegere prealabilă în acest sens.
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele şi condiţiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării
Raportul este confidential, strict pentru destinatar si client, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.
Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul şi destinatarul nominalizaţi în raport atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, orientările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România) şi standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC).
Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
Bunurile au fost inspectate personal de către evaluator.
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR, ediţia - 2022.

Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare este confidenţial pentru beneficiar, şi este întocmit numai pentru destinaţia stabilită mai sus.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

I. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor. Descrierea juridică şi Descriere tehnică

Lista bunurilor evaluate este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren situat in ABRUD , inscris in CF 72297,top 72297	2327 mp – CF 72297

In prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra bunurilor, considerat valabil şi marketabil.

Situaţia juridică :

✓ UAT a prezentat un extras CF un extras cf provizoriu , neutilizabil in circuitul civil , urmand ca la definitivarea actelor, sa fie prezentat un extras CF definitiv. Extras CF nr. 72297 Abrud.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra întregii proprietăţii imobiliare prezentate anterior.

Descrierea amplasamentului:

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare:

- este situată în intravilanul localităţii .
- zona este rezidentiala si comerciala, in apropiere fiind pensiunea si sala de nunti Laguna
- nu are deschidere directa la drum , are un front de aprox 40 m , catre propietatea reprezentata de pensiunea Laguna
- terenul este amplasat in Abrud,zona pensiunii Laguna ,jud Alba .

dispune de utilităţi la limita proprietatii: curent electric, apa curenta ,internet ,canalizare

Date despre zonă, localitate, vecinătăţi şi amplasare

Terenul este amplasat in oras Abrud , zona pensiunii Laguna ,jud Alba . Localitatea se află situată în partea de vest a judetului in muntii Apuseni .

Activitati specifice zonei:

Extractie minereu de cupru
Comert ,turism
Prestări servicii

Activitati economice principale:

Extractie minereu de cupru
Turism
Prestări servicii
Comerţ

Facilitati oferite investitorilor:

Punerea la dispoziţie de teren pentru investiţii (construire de pensiuni).

Descrierea bunurilor

Proprietatea imobiliara evaluata este situata în localitatea oras Abrud ,in apropierea pensiunii Laguna ,jud Alba si a fost descrisa anterior la descrierea amplasamentului .

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

III. ANALIZA PIEŢEI BUNURILOR EVALUATE

Aspecte ale pieţei specifice:

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa este

- ✓ piaţa proprietăţilor industriale/spaţii edificate la standarde vechi, situate în zonă rurală.

Proprietăţile comerciale/industriale, privite global, impun o putere financiară mare necesară pentru achiziţia acestor spaţii şi pentru realizarea investiţiilor pentru a putea funcţiona conform standardelor europene impuse. Practic un investitor este atras în special de existenţa unui teren liber cu utilităţi pe care să-şi construiască spaţii moderne, decât să achiziţioneze nişte construcţii edificate pe standarde vechi, aflate intr-o fază avansată de degradare, în această situaţie de multe ori preferă să demoleze construcţiile vechi şi să construiască altele noi cu materiale şi tehnologii moderne. Există o tendinţă în creştere pentru închirierea unor spaţii comerciale/industriale şi rezidenţiale construite la standarde actuale.

Datorită multor firme care se inchid sau intră in faliment, bunurile acestora fiind vândute la licitaţie există o tendinţă de scădere a preţului pentru construcţii industriale, mai ales a celor foarte vechi, degradate.

Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

In ultima perioada, sub efectul crizei economice piata imobiliara (mai ales cea locala) trece printr-o perioada nefasta, suferind transformari bruşte seminificative intr-un interval de timp relativ scurt. Astfel ca la momentul actual aceasta se caracterizeaza printr-o cerere solvabila redusa in toate segmetele acesteia, fapt ce concretizeaza un nivel de tranzactionare aproape inexistent. Scaderea cererii vine ca efect in principal al restrictionarii si scumpirii finantarii bancare, fapt ce face ca multe societati din domeniul specific sa-si restranga activitatea, scazand astfel si interesul investitional.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi (situată pe subpiaţa[1] mai sus definită).

De menţionat că proprietatea sub aspectul funcţionalităţii şi dotărilor *nu* este conform standardelor practicate pe piaţă la momentul actual.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi.

Atractivitatea proprietatii imobiliare studiate provine din:

- ✓ Utilitatea strazilor supuse evaluarii . Efectele unor riscuri resimţite pe piaţă este:

- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piaţă şi efectuarea unei oferte speciale (preţ atractiv) care să se adreseze exclusiv potenţialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat", în înţelesul „standardului valorii de piaţă";

Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare

[1] subpieţe aferente celei mai bune utilizări (dat fiind faptul că există mai multe tipuri de proprietăţi delimitabile)

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras Aiud Jud. Alba

[redacted]

sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.
Datorită crizei financiare o mare parte din societăţile comerciale şi-au restrâns activitatea sau chiar au intrat în proceduri de lichidare judiciară şi au scos la vânzare sau închiriere spaţiile rămase libere.
Ingreunarea creditarii si criza economico-financiara reduce drastic cererea pentru spaţii industriale.
In general prezintă atractivitate spaţiile comerciale/industriale construite la standarde actuale şi nu cele vechi care necesită investiţii majore pentru a respecta cerinţele de mediu şi de funcţionare.

Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.
Ofertele de terenuri sunt foarte puţine. Cele pentru terenuri agricole şi industriale sunt de cca 1- 10 euro/mp, cele intravilane rezindenţiale ajung până la 10 -30 euro/mp.

Concluzii şi tendinţe privind piaţa specifică:

a. tendinţă de menţinere a preţurilor de achiziţie pe termen scurt şi mediu, tendinţă influenţată de evoluţia economie naţionale şi internaţionale;
b. piaţă a cumpărătorului;
c. timp de expunere mai mare pentru a fi vândute (implică şi riscul deprecierii bunurilor) sau reduceri semnificative de pret pentru o vanzare rapida a acestora;

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai bună utilizare *- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

⇒ cea mai bună utilizare a terenului liber;
⇒ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- **permisibilă legal** – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **posibilă fizic** – implică dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.
- **fezabilă financiar** – implică analiza şi prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obţinându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.
- **maxim productivă** – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este cea de strazi ,drumuri .

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

IV. EVALUARE TEREN

4.2.1. Abordarea prin piaţă

Metoda prin piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă sau zone comparabile satisfăcător.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul "de evaluat " şi celelalte terenuri deja tranzacţionate sau oferte, despre care există informaţii suficiente.

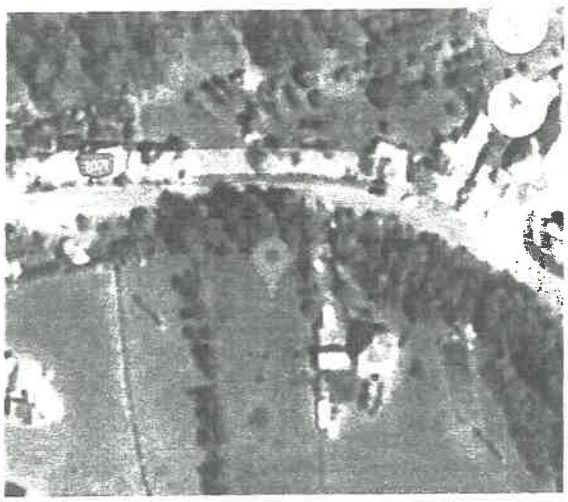
Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile/ofertele de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în fişele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparaţie[2] necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacţiilor recente.

De pe OLX ,au fost selectate oferte de pret pentru terenuri astfel :

Comparabila A - Abrud - 3.439 mp., 49.000 eur – 14 eur/mp –intravilan

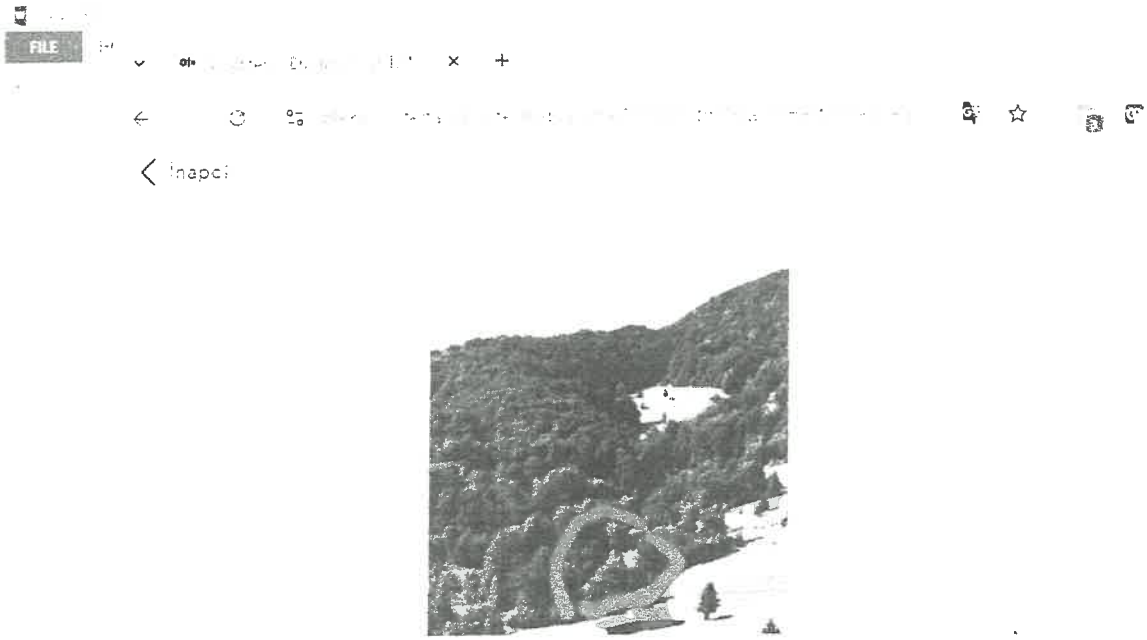


[2] Drepturi de proprietate, Restricţii legale, Condiţii de Finanţare, Condiţii de Vânzare, Condiţii ale Pieţei, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilităţi.), Zonarea şi Cea mai bună utilizare,

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

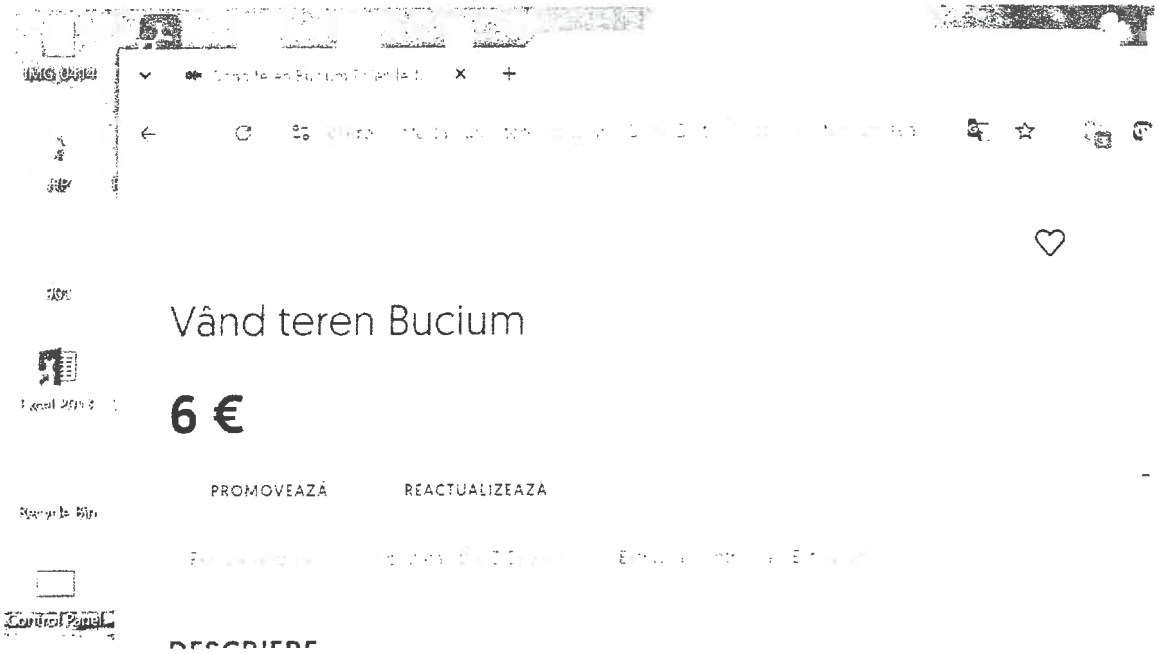
[redacted]

Comparabila B - Poienile Mogos – 3.000 mp., 18.000 eur , 6 eur /mp., extravilan

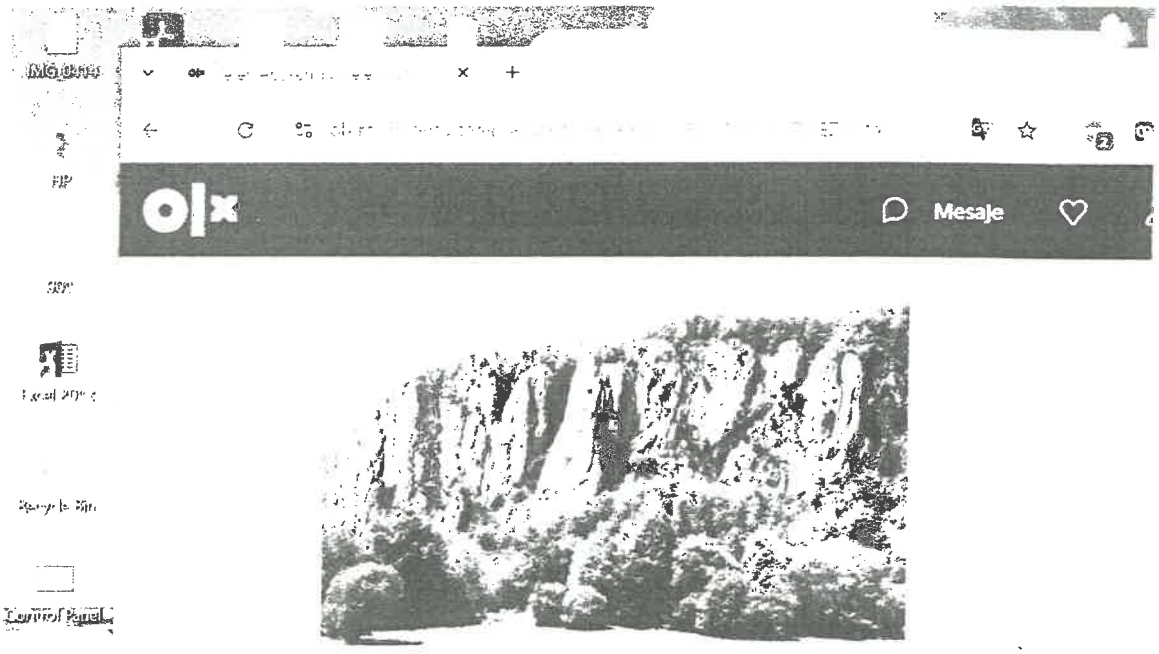


ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]



Comparabila C - Ciuruleasa - 600 mp – 8 eur/mp - intravilan



ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

FILE

Teren Apuseni parcele 600,800,1000m ,

8 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	liber	liber	liber	liber
2	Restricţii legale	cu restricţii	fara restricţii	fara restricţii	fara restricţii
3	Condiţii de finanţare	normale	similare	similare	similare
4	Condiţii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pieţei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	Abrud	Abrud-similar	Poienile Mogos - mai slab	Ciuruleasa - mai slab
7	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa (mp).	2327	3439	3000	600
	Forma, raport front / adancime:	neregulata	dreptunghiular, 1/ 3	dreptunghiular 1/3	dreptunghiular, 1/ 3
	Front stradal - aprox.:	20	30	20	25
	Topografie:	panta	panta	plat	plat
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii
9	Zonare.	rezidentială	rezidentială	rezidentială	rezidentială
10	Cea ma buna utilizare	curti, constructii	construibil	construibil	construibil
	Pret total (EURO)		49.000	18.000	4,800
	Pret / mp (EURO)		14.248328	6	8

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras Abrud Jud. Alba

[redacted]

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Abrud	Abrud-similar	Poienile Mogos - mai slab	Abrud
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	2327	3439	3000	600
PREŢ VÂNZARE EUR		49,000	18,000	4,800
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**€ 14.25**	**€ 6.00**	**€ 8.00**
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1.42	-0.60	-0.80
Pret de vanzare corectat		**12.83**	**5.40**	**7.20**
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecţie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.83	€ 5.40	€ 7.20
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecţie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0.00	0.00	0.00
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.83	€ 5.40	€ 7.20
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecţie totala pentru finanţare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.83	€ 5.40	€ 7.20
CONDIŢII DE VÂNZARE				
Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corecţie totala pentru condiţii de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.83	€ 5.40	€ 7.20
CONDIŢII DE PIAŢĂ				
Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	10%	10%
Corecţie totala pentru condiţii ale pieţei		€ 0.00	€ 0.54	€ 0.72
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.83	€ 5.94	€ 7.92
LOCALIZARE				
Localizare	Abrud	Abrud-similar	Poienile Mogos - mai slab	Ciuruleasa - mai slab
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	10%	10%
Corecţie totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.59	€ 0.79
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.83	€ 6.53	€ 8.71
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	2327 mp ; neregulata	3439 mp ; dreptunghiular. 1/3	3000 mp . dreptunghiular 1/3	600 mp ; dreptunghiular 1/3
Corectia unitara sau procentuala		-0.05%	-0.03%	0.08%
Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		-€ 0.01	€ 0.00	€ 0.01
Front stradal - deschidere la fatada	20.00	30	20	25
Corectia unitara sau procentuala		-2.0%	-3%	3%
Corecţie totala pentru front stradal		-€ 0.26	-€ 0.20	€ 0.26
Topografie	panta	panta	plat	plat
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecţie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.57	€ 6.34	€ 8.98
UTILITĂŢI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietati	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietati	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietati	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecţie totala pentru utilităţi disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.57	€ 6.34	€ 8.98
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentială	rezidentială	rezidentială	rezidentială
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	5.0%	5.0%
Corecţie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.32	€ 0.45
Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12.57	€ 6.65	€ 9.43
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	curti, constructii	construibil	construibil	construibil
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	10.0%	10.0%
Corecţie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.67	€ 0.94
Preţ corectat		€ 12.57	€ 7.32	€ 10.37
Preţ corectat (Eur/mp)		€ 13	€ 7	€ 10
Corecţie totală netă	(absolut)	-€ 0.26	€ 1.92	€ 3.17
	(procentual)	-2%	36%	44%
	(absolut)	€ 0.26	€ 2.31	€ 3.17
Corecţie totală brută	(procentual)	2%	43%	44%
Opinie / mp	**€ 13**			
Curs valutar	4.9773			
Data evaluarii	20-Aug-24			

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat negativ comparabilele A, B si C pentru tipul de comparabile cu 10 %
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare ajustari ;
- Restricţii legale :
  - Nu au fost ncesare ajustari
- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesar ajustari ;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare ajustari ;
- Condiţii de piaţă:
  - au fost necesare ajustari pozitive la proprietatile B si C cu 10 % ,acestea fiind situate in zone mai slabe din punct de vedere al pietii:
- Localizare:
  - S-au ajustat negativ comparabilele B si C cu 10 % , acestea având o localizare mai slaba fata de cea a proprietatii subiect ,respectiv sub drum .
- Carasteristici fizice :

  Mărime:
  - S-au ajustat negativ comparabilele A si B cu 0,05% si respectiv 0,03 % ,avand suprafata mai mare decat a proprietatii subiect si pozitiv comparabila C cu 0,08 % , aceasta avand marime mai mica fată de cea a proprietatii subiect;

  Front:
  - S-au ajustat negativ comparabilele A si B cu 2% si 3 % si pozitiv cu 3 % comparabila C .
  - Topografie
    - nu au fost necesare ajustari ;
- Utilităţi disponibile
  - nu au fost necesare ajustari ;
- Zonarea
  - s-au efectuat ajustari pozitive ,la proprietatile B si C , cu 5 % acestea avand o zonare mai slaba decat a proprietatii subiect si aprox.la fel cu proprietatea A .
- Cea mai buna utilizare :
  - S-au ajustat pozitiv comparabilele B cu 10 % si C cu 10 % ,acestea având utilizare nerezidentiala ;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii corectate a terenului comparabilei **A – 13 eur/mp** , deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai putine corecţii (corecţia brută procentuală cea mai mică – 2 %) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de (rot.) 30.251 EURO echivalent 150.568 RON .(rotund – 150.500 ron).

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori (rotunjite):

1. **Evaluare prin piata – metoda comparatiilor**

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF	Valoare (lei)	Valoare mp.
1	Teren situat in ABRUD , inscris in CF 72297 ,top 72297	2327 mp – CF 72297	150.500	64,70 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

Valoarea nu este afectată TVA, la baza estimării au stat ofertele și tranzactiile intre personae fizice majoritare pe piata imobiliară specifica.

valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei august 2024 ;

valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;

valoarea este o predicţie şi o apreciere subiectivă;

evaluarea este o opinie asupra unei valori;

cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9773 LEI/EURO.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, orientările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Naţionala a Evaluatorilor Autorizati din România).

FOTOGRAFII :

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

[redacted]

Cu stima,

Ec.Mucea Valentin Dan
Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

[redacted]

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Oras ABRUD Jud. Alba

4. ANEXE

1. Fotografii
2. Extras CF nr. 72297 Abrud

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras Abrud Jud. Alba

[redacted]

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 72297
COPIE

Carte Funciară Nr. 72297 Abrud

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2140
Nr. topografic:1292/3/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Abrud, Str DECEBAL, Nr. FN, jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72297	2.327	Teren neimprejmuit; neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
38 / 12/01/1993	
Act De Partaj Voluntar nr. 55 din 1993 emis de Notariatul de Stat Local Câmpeni;	
B1 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj voluntar, dobandit prin Convenţie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~ ~~1) **STATUL ROMÂN**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2140)*~~	~~A1~~
37 / 12/01/1994	
Hotarare nr. 19 DIN 1993 (adeverinţă 23/1994 Consiliul Local Abrud);	
B2 ~~drept de administrare in favoarea~~ ~~1) **CONSILIUL LOCAL ABRUD**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2140);~~ ~~*Radiata prin cererea nr.6395/20.07.2010 act nr.33;24.06.2010*~~	~~A1~~
6395 / 20/07/2010	
Act Administrativ nr. 33, din 24/06/2010 emis de CONSILIUL LOCAL ABRUD;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **ORAŞUL ABRUD DOMENIUL PRIVAT**	A1
11865 / 23/04/2024	
Act Administrativ nr. 26, din 28.03/2024 emis de PRIMARIA ABRUD, Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 22/04/2024 emis de PLESA VOLIN, Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD ANEXA 16, din 22/04/2024 emis de PLESA VOLIN; Act Administrativ nr. 8440, din 16/04/2024 emis de PRIMARIA ABRUD; Act Administrativ nr. 8473, din 16/04/2024 emis de PRIMARIA ABRUD, Inscris Sub Semnatura Privata nr. INVENTAR DE COORDONATE, din 22/04/2024 emis de PLESA VOLIN;	
B4 -In baza documentatiei cadastrale avizata de OCPI Alba, se actualizează datele tehnice ale imobilului de mai sus, prin atribuire nr cadastral 72297 și atașarea geometriei imobilului. Apoi se actualizeaza destinatia si adresa imobilului respectiv Intravilan Abrud str Decebal si se rectifica suprafata de la 2024 mp la 2327 mp.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

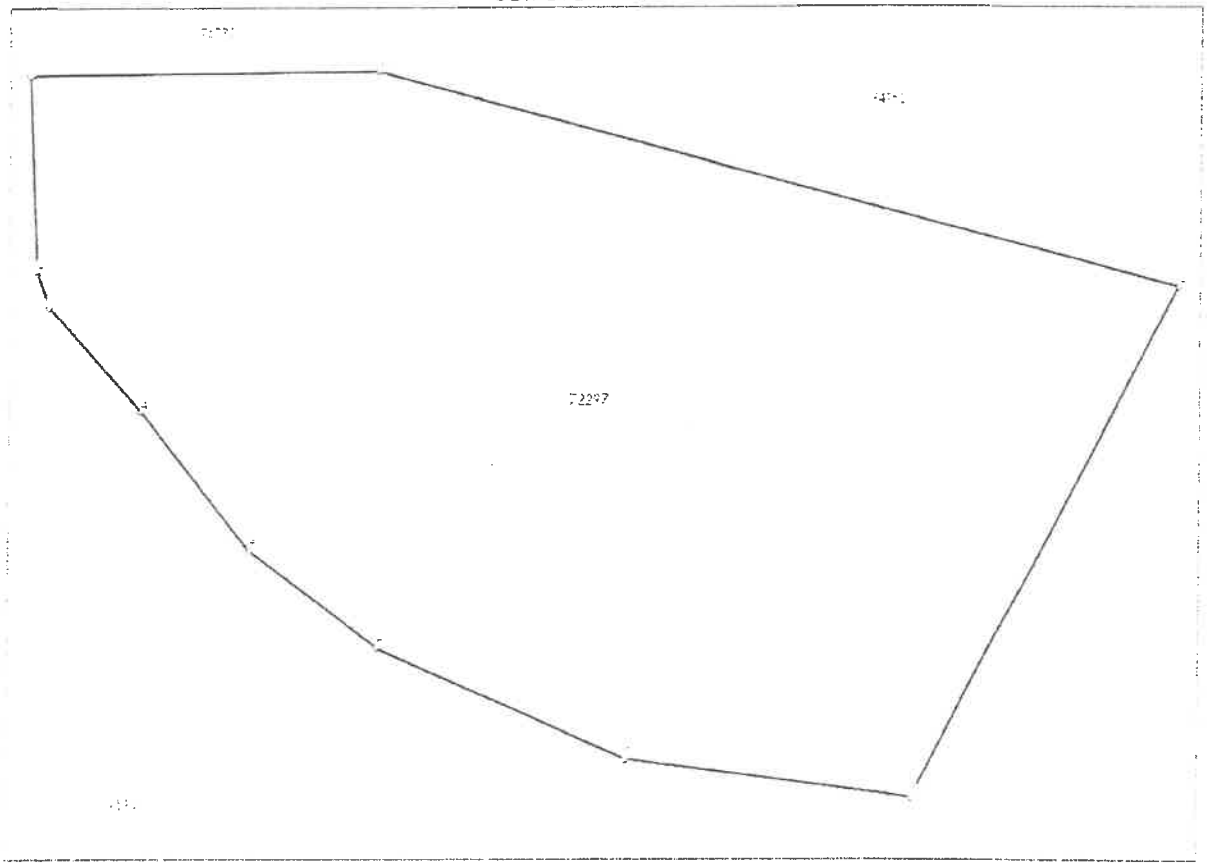
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72297	2.327	neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70

DETALII LIMIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra/Extra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	2.327	-	-	1292/3/1	neimprejmuit

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.833
2	3	2.527
3	4	9.107
4	5	11.68
5	6	10.573
6	7	17.901

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oraş ABRUD Jud. Alba

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	19.058
8	9	37.767
9	10	54.256
10	1	22.767

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Preşedinte de şedinţă
AURAM-[redacted] MARCUS-DOMEO

Secretar general,
HOŢAN DIANA-[redacted]

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oraş ABRUD Jud. Alba

Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului Local al Orașului Abrud nr.75 din 29.08.2024

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren) în suprafață de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Orașul Abrud, str. Decebal, F.N., aparținând domeniului privat al Orașului Abrud

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III. CONTRACTUL CADRU – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

I. CAIETUL DE SARCINI

Pentru aprobarea vânzării prin licitaţie publică a imobilului (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., aparţinând domeniului privat al Oraşului Abrud

1. Informaţii generale privind autoritatea contractantă

Proprietar : Oraşul Abrud – domeniul privat

Organizatorul licitaţiei : Oraşul Abrud prin Consiliul Local al Oraşului Abrud

Cod fiscal: 4905592

Adresa: Oraş Abrud, Piaţa Eroilor, nr.1, Judeţul Alba, cod poştal 515100

Telefon/fax: 0258780519/0258780265

Email : primariaabrud@yahoo.com

2. Informaţii generale privind obiectul vânzării

2.1 Obiectul procedurii de licitaţie îl constituie imobilul (teren) în suprafaţă de 2.327 mp, având categoria de folosinţă fâneaţă, situat în intravilanul Oraşului Abrud, str. Decebal, F.N. , Judeţul Alba, înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297, proprietate privată a Oraşului Abrud.

2.2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a Oraşului Abrud, în prezent este liber de sarcini şi este înregistrat în evidenţele contabile după cum urmează:

Nr. de inventar	Date de identificare ale	Valoare de inventar
46	*teren intravilan* - categoria de folosinţă: fâneaţă, având o suprafaţă de 2.327 mp, situat în intravilanul Oraşului Abrud, Judeţul Alba, str. Decebal, F.N. înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297	50.100 lei

3. Condiţii generale ale licitaţiei:

3.1 Elemente de preţ

3.1.1 Preţul de pornire al licitaţiei a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363, alin.(6) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, după cum urmează:

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

Date de identificare al imobilului	Valoare de piață (conform raportului de evaluare) -lei-	Valoare de inventar -lei-	Preț pornire licitație (valoarea cea mal mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar)
Teren intravilan - situat în Orașului Abrud, Județul Alba, str. Decebal, , F.N., înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297	150.500	50.100	150.500

3.1.2 Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus;
3.1.3 TVA nu este inclusă în prețul de pornire și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării, dacă este cazul;

3.2 Taxe și Garanții
3.2.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 100,00 lei, sumă care nu se restituie.
3.2.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o garanție de participare.
3.2.3 Garanția de participare la licitație, se achită anticipat, este în sumă de 7.525 lei și reprezintă 5% din prețul de pornire la licitație.
3.2.3.1 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare - cumpărare, în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câștigătoare.
3.2.4 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.
3.2.5 Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.
3.2.6 Taxa și garanțiile se pot plăti:

- La casieria vânzătorului – Orașul Abrud, Piața Eroilor, nr.1, Județul Alba;
- Prin ordin de plată după cum urmează:
  - **Taxa de participare,** în contul ..... deschis la Trezoreria Câmpeni, titular Orașul Abrud, cod fiscal 4905592
  - **Garanția de participare** în contul....., deschis la Trezoreria Câmpeni, titular Orașul Abrud, cod fiscal 4905592

3.3 Drepturile și obligațiile părților:

3.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului:
3.3.1.1 Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a imobilului - teren - situat în Orașul Abrud, Județul Alba, str. Decebal, F.N., înscris în CF nr. 72297 Abrud, nr. cadastral 72297, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini;
3.3.1.2 Vânzătorul are dreptul, să solicite constituirea de taxe și garanții conform art. 3.2 din prezentul caiet de sarcini;
3.3.1.3 Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile descrise la punctului 3.3.2.2, 4.1.14, respectiv 6.1.4, din prezentul caiet de sarcini;

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

3.3.1.4 Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare în cazul în care adjudecătorul nu semnează contractual de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare;
3.3.1.5 Vânzătorul asigură cumpărătorul că terenul care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare în baza Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;
3.3.1.6 Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găsește, în termen de maxim 30 de zile de la data încasării prețului, în baza unui proces verbal de predare-primire;

3.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului:
3.3.2.1 Cumpărătorul are obligația de a semna contractul de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar urmând să piardă garanția de participare;
3.3.2.2 Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, duce la anularea licitației, pierderea garanției și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație;
3.3.2.3 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitație la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
3.3.2.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și întăbulare a imobilului;
3.3.2.5 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului după semnarea contractului de vânzare - cumpărare și achitarea prețului de vânzare, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa imobilul, respectiv are dreptul de a folosi și culege fructele bunului imobil care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare;

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.1.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
4.1.2 Ofertele se redactează în limba română.
4.1.3 Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
4.1.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform Cap. D din Fișa de date din prezenta documentație de atribuire;
c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
4.1.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
4.1.6 Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
4.1.7 Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.
4.1.8 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.
4.1.9 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.
4.1.10 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

4.1.11 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
4.1.12 Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
4.1.13 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).
4.1.14 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare - cumpărare:

5.1.1 Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare - cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.
5.1.2 Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului și se semnează din partea vânzătorului de către Primarul Orașului Abrud – domnul ALBU Cristian-Alexandru;
5.1.3 Contractul de vânzare - cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
5.1.4 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 acesta.
5.1.5 În situația prevăzută la alin. (5.1.4.) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractual.
5.1.6 Contractul de vânzare - cumpărare va conține cel puțin următoarele clauze:
a) părțile contractante;
b) obiectul contractului;
c) prețul de vânzare și condițiile de plată;
d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
e) drepturile și obligațiile părților;
f) cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;
g) costuri
5.1.7 Prețul de vânzare se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică în contul vânzătorului – Orașul Abrud, deschis la Trezoreria Câmpeni;
5.1.8 La data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, vânzătorul va emite factura, care va cuprinde valoarea prețului de vânzare-cumpărare a imobilului, inclusiv TVA, cu mențiunea taxare inversă, în cazul în care cumpărătorul este persoană obligată la plata TVA.
5.1.9 In cazul neprezentării adjudecatarului în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, sau în cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul de vânzare - cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Orașul Abrud pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

6. Dispoziții finale

6.1.1 Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
6.1.2 Prevederile cuprinse în Documentația de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
6.1.3 Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

6.1.4 Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019;
b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019.
6.1.5 Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
6.1.6 Drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de vânzare - cumpărare, încheiat conform legislației în vigoare.

II FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. INIȚIEREA LICITAȚIEI

2.1. Procedura de vânzare: Licitație cu ofertă în plic închis.
2.2. Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către vânzător în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
2.3. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:
a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței; **g)** data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
2.4. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

B. CONDIȚII DE PARTICIPARE.

2.5. La licitație se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare:

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

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

2.7. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare și o garanție de participare (conform instrucțiunilor din Caietului de sarcini- parte integrantă a prezentei documentații).
2.8. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
2.9. Vânzătorul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, la adresa: www.primariaabrud.ro.
2.10. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
2.11. Vânzătorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
2.12. Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
2.13. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2.11), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
2.14. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2.13), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data- limită de depunere a ofertelor.
2.15. Persoanele interesate vor depune ofertele - întocmite conform Cap. D - din prezenta documentație - până la data limită de depunere a ofertelor, stabilită de vânzător.
2.16. **(1)** Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(3) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(4) Vânzătorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.
2.17. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
2.19. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

C. DERULAREA LICITAȚIEI:

Etapa I. -Deschiderea ofertelor.

2.20. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
2.21. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura vânzătorului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
2.22. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:
- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar.
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar.
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

- Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la cap D din prezenta documentație
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul Verbal nr. l, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membru comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Deschiderea plicurilor interioare în prezența ofertanților calificați ca urmare a procedurii descrise la alineatului anterior.
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior.
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr. l.

Etapa II. -Analizarea ofertelor.

2.23. Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.
2.24. În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
2.25. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.
2.26. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește Procesul-verbal nr.2 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 nr. 2 se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
2.27. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.
2.28. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
2.29. Raportul prevăzut la alin. (2.27.) se depune la dosarul vânzării.

Etapa III. Stabilirea ofertei câștigătoare.

2.30. După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr.2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire - conform Cap D - din prezenta documentație și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
2.31. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Comisia va solicita fiecărui ofertant aflat la egalitate completarea unui nou formular de ofertă.
2.32. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
2.33. În baza Procesului-verbal nr.3, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

Etapa IV. Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare

2.34. Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
2.35. Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI -a, un anunț de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de vânzare prevăzute de prezenta secțiune.
2.36. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
g) prețul de vânzare;
i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.37. Vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de vânzare-cumpărare, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

2.38. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.37) vânzătorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

2.39. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (2.37) vânzătorul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

2.40. Vânzătorul 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. (2.37.)

2.41. Predarea - primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

2.42. Ofertele se redactează în limba română.

2.43. Ofertele se depun la sediul vânzătorului, până la data și ora precizată în anunțul publicitar, în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data si ora.

2.44. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

2.45. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător.

2.46. Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilit în anunțul procedurii.

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

2.48. Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

2.49. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

2.50. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta:

"LICITAȚIA PUBLICĂ pentru vânzarea bunului Imobil - teren - categorie de folosință : fâneață, în suprafață de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Orașul Abrud, str. Decebal, F.N., Județul Alba.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ..... ORA.....".

Plicul exterior va trebui să conțină:

Persoane juridice:

a) Fișa cu informații privind ofertantul (***Anexa nr. 1***) și o declarație de participare (***Anexa nr. 2***) semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

- obiectul de activitate
- ofertantul nu este în faliment;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

• copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;

• declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;

• împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul);

• certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

• cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

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

• un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat.

• dovada bonității financiar - bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice)

• dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100,00 lei, (sumă care nu se restituie);

• dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 7.525 lei, echivalentul a 5 % din prețul de pornire a licitației.

c) Dovada deținerii Caietului de sarcini și Instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare (copie);

Notă 1: Pentru persoana juridică străină - se depun toate documentele menționate mai sus, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;
Notă 2: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

<u>Persoane fizice:</u>

a) Fișa cu informații privind ofertantul (***Anexa nr. 1***) și o declarație de participare (***Anexa nr.2***) semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

• act de identitate - copie;

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

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

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

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

• dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100,00 lei, (sumă care nu se restituie);

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oraș ABRUD Jud. Alba

• dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 7.525 lei, echivalentul a 5 % din prețul de pornire a licitației.

c) Dovada deținerii Caietului de sarcini și Instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare (copie).

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

2.51. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant și va cuprinde :

a) Condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă explicate detaliat, precis și fără ștersături sau adăugiri;

b) Date financiare referitoare la:

• Prețul de vânzare oferit;

E. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

2.52. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat;

2.53. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

2.54. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris, care se vor depune la sediul Primăriei Orașului Abrud, Piața Eroilor, nr.1, Județul Alba.

2.55. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziția Primarului Orașului Abrud și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora.

2.56. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

2.57. Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul vânzătorului.

III. CONTRACTUL CADRU - CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

3.1. Contractul de vânzare - cumpărare va conține cel puțin următoarele clauze:

a) părțile contractante;
b) obiectul contractului;
c) prețul de vânzare și condițiile de plată;
d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
e) drepturile și obligațiile părților;
f) cheltuielile ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;
g) costuri

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Constituie Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

Notă! :

Prezentele modele și formulare se completează cu cele prevăzute în Hotărârea Consiliului al Orașului Abrud nr.51 din 20.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Orașului Abrud ;

Președinte de ședință,
Consilier, Avram-Jurca Narcis Romeo

[redacted]

Contrasemnează,
Secretar general Hodan Diana Mira

[redacted]

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Oras ABRUD Jud. Alba

ANEXA NR.1 la Documentația de atribuire

FIȘA OFERTANTULUI
aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil – teren, având categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Orașul Abrud, str. Decebal, F,N., Județul Alba

1) Ofertant .....
2) Sediul societății sau adresa .....
3) Telefon .....
4) Reprezentant legal .....
5) Funcția .....
6) Cod fiscal .....
7) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului .....
8) Nr. Cont .....
9) Banca .....
10) Capitalul social .....
11) Cifra de afaceri .....
12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul .....
13) Certificatele de înmatriculare .....

Data .....

Ofertant

.....

L.S.

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Oras ABRUD Jud. Alba

ANEXA NR.2 la Documentaţia de atribuire

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil – teren, având categoria de folosinţă curţi construcţii, în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F,N., Judeţul Alba

Către,

Oraşul Abrud - manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru vânzarea bunului imobil - teren având categoria de folosinţă curţi construcţii, în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, organizată în şedinţă publică la data ..... ora ..... de către Oraşul Abrud

Urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia ..... din data de ..... ,

Prin prezenta, ...

(denumirea/numele şi prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru vânzarea bunului imobil – teren având categoria de folosinţă curţi construcţii, în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba, organizată în şedinţă publică la data ..... ora ..... de către Oraşul Abrud.

Am luat la cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, de condiţiile privind încetarea contractului, de condiţiile respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, precum şi de conţinutul Documentaţiei de atribuire .

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al .....

(denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în declaraţii că, la procedura pentru vânzarea imobil – teren, având categoria de folosinţă curţi construcţii, în suprafaţă de 2.327 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Deceba, F.N., Judeţul Alba

participă şi depun ofertă:

|_| nume propriu;

|_| ca asociat în cadrul asociaţiei .....;

(Se bifează opţiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de licitatie in vederea vanzarii terenului, având categoria de folosinţă curţi construcţii, în suprafaţă de 196 mp, înscris în CF nr.72297 Abrud, nr. cadastral 72297, situat în Oraşul Abrud, str. Decebal, F.N., Judeţul Alba.

3. De asemenea, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor

ROMANIA CONSILIUL LOCAL Oras ABRUD Jud. Alba

şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.
4. Ma oblig ca taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar şi efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară sa fie suportate de catre mine în calitate de cumpărător.
5. Ma oblig ca, cheltuielile ocazionate de intocmirea raportului de evaluare a imobilului, sa fie suportate de mine în calitate de cumpărător, fără a fi deduse din pretul de vanzare al imobilului.
6. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizaţi ai..... ..... (denumirea şi adresa autorităţii contractante) cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră.

PERSOANA FIZICA/JURIDICA
.....
(semnătură autorizată)

Notă!: Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcţie de anumite cerinţe specifice

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
Oras ABRUD Jud. Alba