

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA SÂNSIMION
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNSIMION

HOTĂRÂREA NR. 52
din 26.06.2025

privind însușirea raportului de evaluare pentru bun imobil, casă cântar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita și aprobarea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică cu ofertă în plic închis a imobilului

Consiliul Local al comunei Sânsimion, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 2895/28.04.2025, întocmit de primarul comunei Sânsimion;
- Referatul de aprobare prin care primarul propune însușirea raportului de evaluare pentru bun imobil, casă cântar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita și aprobarea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică cu ofertă în plic închis a imobilului, înregistrat sub nr. 2896/28.04.2025;
- Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul de specialitate, înregistrat sub nr. 2897/28.04.2025;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate, din cadrul Consiliului Local al comunei Sânsimion;

Având în vedere:

- prevederile art. 555, Titlul IX, Capitolul I intitulat "Contractul de vânzare" din Legea nr. 287/2009 privind noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 363 alin. (1), alin. (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), coroborat cu art. 334-346 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 21/1996 a legii concurenței republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 28/2006 privind inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat;
- Extras de Carte Funciară NR. 51835 al localității Sânsimion, emis de OCPI HR – BCPI Miercurea Ciuc;
- Hotărârea nr. 25 din 27.03.2024 privind însușirea raportului de evaluare pentru bun imobil, cântar pod și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita și aprobarea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului;
- Raportul de evaluare înregistrat la instituția noastră sub nr. 3486/20.05.2025 pentru bun imobil, casă cântar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita întocmit de evaluatorul Balint László, înregistrat sub nr. 610264/2025.

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (1) Se însușește raportul de evaluare întocmit de Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, pentru bun imobil casă cântar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita.

(2) Raportul de evaluare constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă prețul minim de vânzare, respectiv 24800 ron, echivalent 4.760 Euro, la un curs de schimb 1 Euro = 5,1003 ron, valabil la data de 16.05.2025, care constituie valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat.

Art. 3. – (1) Se aprobă demararea procedurii de vânzare prin licitație publică bunului imobil, casă cântar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita.

(2) Documentația de atribuire, respectiv caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul – cadru conținând clauzele contractuale obligatorii, formulare și modele de documente, constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4. – După intrarea în vigoare a prezentei hotărâri se aprobă abrogarea hotărârii Consiliului Local al comunei Sânsimion nr. 25 din 27.03.2024 privind însușirea raportului de evaluare pentru bun imobil, cântar pod și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT Comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita și aprobarea demarării procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului.

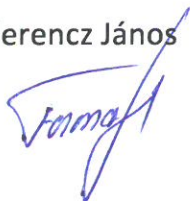
Art. 5. - Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către Primar și Compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei.

Art. 6. - Prezenta hotărâre prin grija secretarului general UAT se comunică cu:

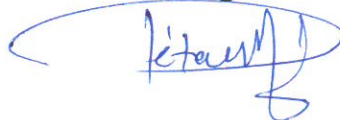
- Instituția Prefectului Județul Harghita,
- Primarul comunei Sânsimion dl. Kozma István-Florin,
- Compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei,
- va fi adusă la cunoștință publică, prin afișare la sediul primăriei.

Președinte de ședință

Ferencz János



Contrasemnează
Secretar general UAT
Péter Ágnes



Adoptat cu: 10 voturi pentru, 0 abținere, 0 împotriva, din totalul de 10 consilier în funcție, în ședința din 26.06.2025.

Nr. raport: 610264/2025

PRIMĂRIA COMUNEI
SANSIMION
20 05 2025

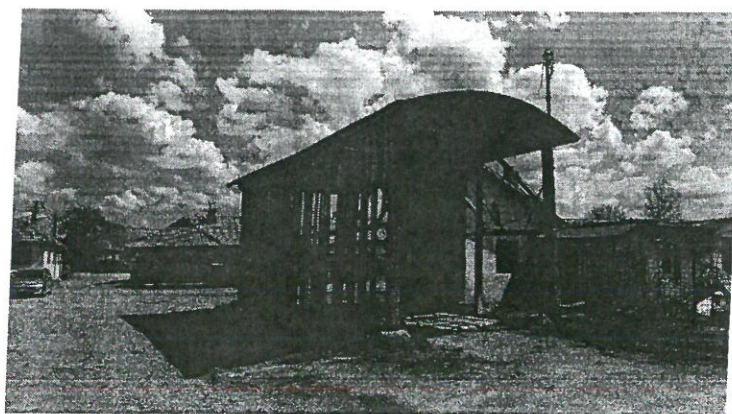
Anexă nr. 1 la HCL nr. 52/2025

RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

Casa cantar cu teren aferent,



situat în com. Sansimion, nr. 16, Jud. Harghita

proprietatea

com. Sansimion

la data de 16.05.2025

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe parti fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Balint Laszlo și al/ai clienților și utilizatorilor desemnați

Cuprins

Pagina

Cap.I. *Introducere*

Pagina cu titlu

Cuprinsul

1.1 *Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante* 1

1.2 *Certificarea evaluatorului* 2

Cap.II *Termenii de referință ai evaluării*

2.1 *Identificare și competența evaluatorului* 3

2.2 *Identificare clientului și utilizatorilor desemnați* 3

2.3 *Scopul evaluării* 3

2.4 *Identificarea bunurilor evaluate.* 3

2.5 *Tipul valorii* 3

2.6 *Data evaluării* 4

2.7 *Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării* 4

2.8 *Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea* 4

2.9 *Ipoteze și ipoteze speciale* 5

2.10 *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare* 6

2.11 *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor* 6

2.12 *Descrierea raportului* 7

Cap.III *Prezentarea datelor*

3.1 *Identificarea bunurilor evaluate* 9

3.2 *Descrierea juridică* 9

3.3 *Date despre zona* 9

3.4 *Descrierea imobilului* 11

3.5/3.6 *Aspecte privind utilizarea/Istoric, vânzări anterioare* 11

3.7 *Analiza pieței imobiliare* 12

Cap.IV *Analiza datelor și concluziile*

4.1 *Cea mai bună utilizare* 16

4.2 *Abordarea prin piața, metoda comparațiilor directe* 17

4.3 *Abordarea prin cost* 18

4.4 *Reconcilierea valorii. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului* 19

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru casa cantar și teren intravilan (ECF 51835), în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT com. Sansimion, nr. 16, jud. Harghita, format din casa cantar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, cu proprietar com. Sansimion

Data evaluării este 16.05.2025 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuată în data de 24.04.2025.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, așa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022.

Prezenta lucrare se adresează Com. Sansimion în calitate de client și utilizator.

Declararea valorii finale (fără TVA): valoarea de piață obținută prin piața/cost, în opinia evaluatorului este de: **24800 RON**, echivalent *4.760 Euro*, la un curs de schimb 1 Euro = 5,1003 RON, valabil la data de 16.05.2025. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condiții limitative specifice și sunt personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În același timp certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, legitimația 10478 cu competența cerută de specializarea EPI.

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport, pentru scopul menționat sunt:
Com. Sansimion.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este valorificare a proprietății subiect. Evaluarea nu va fi utilizat pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară casa cantarși teren intravilan (ECF 51835) este amplasat în UAT com. Sansimion, nr. 16, jud. Harghita, format din casa cantar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, cu proprietar Com. Sansimion.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață.

Conform standardelor ANEVAR 2022, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea de piață este definit astfel:

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

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate, leasing).

2.6. Data evaluării

Data evaluării este 16.05.2025 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 24.04.2025 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul bunului imobil cuprinde următoarele analize/limitări:

- Analiza documentelor puse la dispoziție;
- Analiza datelor constatate cu ocazia inspecției:identificare tehnica(titlu de proprietate/autorizatie de constructie/cadastru/situație de fapt si identificare legala(acte de proprietate/starea de fapt);
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Analiza pieței construcțiilor(costuri in construcții);
- Limitări documentare:nu am avut la dispoziție plan de amplasament si delimitare a imobilului,vizat de ANCPI Harghita-BCPI-Miercurea Ciuc,alte documente legate de calitatea lucrărilor executate,situații de lucrari investiții până la data evaluării,documente legate de calitatea utilităților,capacitatea acestora și locatia,documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate prezentului raport.

Documentele puse la dispoziție,amplarea investigațiilor realizate se consideră suficient și rezonabil pentru procesarea evaluării.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentele avute la dispoziție,utilizate pentru procesarea evaluării și partial anexate raportului sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 51835,emis de OCPI HR-BCPI Miercurea Ciuc,cerere nr.43842 din 13.10.2023;
- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit,pentru studierea locației,a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific,portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local si național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-ediția română 2011,diferite publicații de specialitate;

- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specifică;
- Publicații, studii de specialitate, revista Valoarea, studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL București 2017.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații și documentele furnizate de reprezentantul legal al proprietarului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- Informațiile furnizate de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descrisă și luat în calcul în prezentul raport,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,
- Am utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție (suprafețe pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF/plan de situații) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. Suprafețele au fost preluate din documentele existente. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.
- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării,

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului absolut de proprietate asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul și pentru uzul utilizatorilor desemnați declarați în acest raport, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate. Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând de orice răspundere evaluatorul.

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați fără acordul scris prealabil al evaluatorului).

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare fără acordul prealabil scris al evaluatorului, nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR, respectiv a raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, ca o evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară evaluării. Nu a existat devieri de la standard.

Standarde utilizate:

- SEV 100-*Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării*;
- SEV 102- *Documentare și conformare*;
- SEV 103- *Raportare*;
- SEV 104- *Tipuri de valori*;
- SEV 105- *Abordări și metode de evaluare* ;
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare*;
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile*.

2.12. Descrierea raportului

Prin instrucțiunile clientului nu s-a specificat cerințe speciale cu privire la forma/conținut a raportului de evaluare solicitat, condiții în care prezentul raport s-a întocmit conform SEV 103-Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103-Raportare.

Mențiuni privitoare la obligațiile clientului/proprietarului: au fost comunicate prin contract/adrese ulterioare contractului obligații necesare pentru client/proprietar legate de informații/documente/utilizarea raportului după cum urmează:

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea). Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;
- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acesteia;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative

urbanistice,juridice,tehnice,de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;

- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate,a celor învecinate lor,a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor,atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta),clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- Să nu utilizeze raportul în alte scopuri decât cel în care a fost solicitat;
- Să transmită,în scris,eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare,în caz contrar evaluatorul utilizând ipoteze considerate normale speței,proprietății și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

CAPITOL III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara casa cantarși teren intravilan (ECF 51835) este amplasat în UAT com. Sansimion,nr.16,jud,Harghita,format din casa cantar și teren intravilan cu suprafata de 191 mp,cu proprietar Com. Sansimion.

Dreptul de proprietate evaluat:deplin,al prorietarilor înscrise in extrasele de carte funciara anexat.Situația privind cartea funciară:nu am avut la dispozitie extrasele de carte funciară pentru informare,actualizat la zii.

Dreptul de proprietate este considerat valabil,marketabil și neafecta de sarcin sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

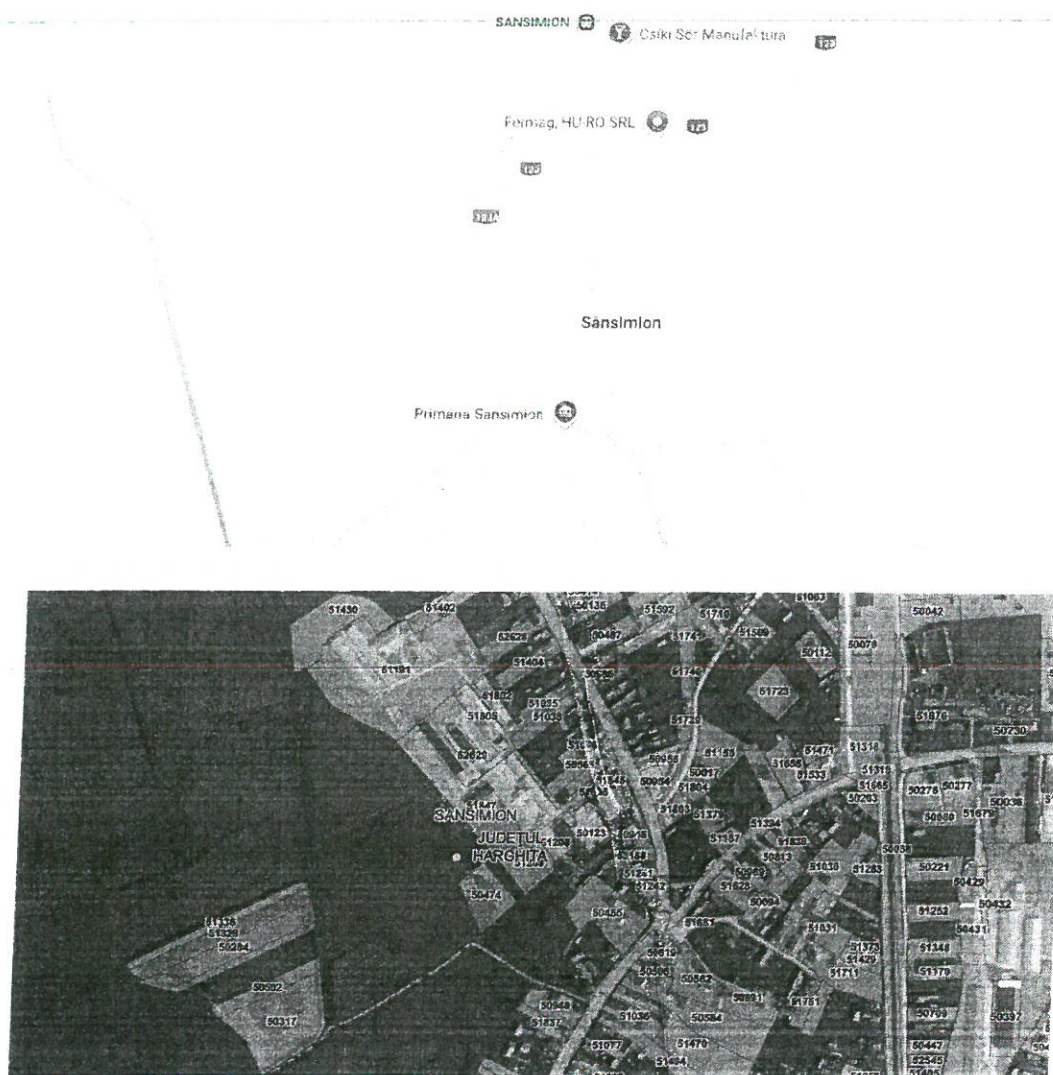
Imobilul se află în proprietatea Com. Sansimion, cu titlu de domeniu privat,conform extras de carte funciara-capitol B, anexat.Pe baza documentelor avute la dispoziție se presupune că prorietatea este liber de sarcini.

3.3. Date despre zonă

Comuna Sansimion din județul Harghita este așezat în partea centrală a României, în grupa din mijloc a Carpaților Orientali și în estul Podișului Transilvaniei.Localitatile mai importante din zonă sunt Miercurea Ciuc,Gheogheni,Odorheiu Secuiesc și Brasov. Cele mai apropiate aeroporturi internaționale se află la Brasov,Bacau,Târgu-Mureș,Sibiu Cluj-Napoca și la București.

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona mediana zona rezidențială/industrială a comunei Sansimion.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare industrial/residential, zona fiind prezentat în continuare:



În zonă sunt case de locuit, incinte de productie, grajduri, terenuri libere de constructii, terenuri agricole si drum asfaltat. Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona rezidentiala/industrială accesibilă pe drum asfaltat. Elemente negative parcarilor limitate.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat constructia: casa cantarşi teren intravilan (ECF 51835), amplasat în UAT com.

Sansimion, nr. 16, jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Constructia casa cantar, cad. 51835-C1, cu suprafata construit 60 mp, cu fundatii din piatra/beton, pereti din caramida/lemn, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare tabla. Tamplaria din lemn cu geamuri normale, pardoseli din ciment, tencuieli obisnuite.

Constructia are principalele functiuni: supron, magazie.

Starea constructiei: foarte proasta.

Utilitati disponibile: electricitate, apa.

Nu avem informatii privind clasa de risc seismic, in momentul inspectiei dupa declaratia reprezentantului proprietarului casa analizata nu este inchiriat si nu este listata ca monument.

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei terenul nu este utilizat cu constructii edificate ocupate.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit cu titlu de domeniu public, conform extras de carte funciara, capitol B.

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomica

Romania a înregistrat creșteri economice importante în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanti se numara industria – cu un atu venind din noile facilitati de productie dezvoltate în ultimii ani și agricultura – domeniu ce rezerva în continuare potential de dezvoltare.

Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijoare de către analistii economici care se tem de o viitoare corectie negativa semnificativa a economiei.

Factorii ce limiteaza dezvoltarea economica „sanatoasa” bazata pe productie și nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficienta, aspect ce accentueaza disparitatile între regiuni
- Scaderea fortei de munca disponibile în principal ca rezultat al migrației
- Climatul politic instabil
- Nivel în continuare ridicat al economiei gri
- Efectele pandemiei cu coronavirus/disfuncționalitati generate de războiul din Ucraina/Gaza .

Piața este afectată de inflație și de creșterea explozivă a costurilor de construcție din ultimul an. În acest context, estimăm dezvoltarea unui nou segment, corelat cu piața occidentală – locuințele smart economy, eficiente din perspectiva utilizării spațiului și optimizate din punct de vedere architectural.

Piata imobiliara

Piața imobiliară specifică este mediul în care imobile similare celui analizat sunt tranzacționate, fără restricție, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului.

Piața imobiliară februarie 2025

În luna februarie 2025 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 51.978 de imobile, cu 21.144 mai multe față de luna ianuarie. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna februarie este cu 1.815 mai mic față de perioada similară a anului 2024.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în februarie 2025, în București – 9.945, Ilfov – 3.616 și Constanța – 2.908. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 57, Ialomița – 155 și Giurgiu – 268.

Numărul ipotecilor, la nivel național, în februarie 2025, a fost de 29.514, cu 4.711 mai mare față de februarie 2024. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 6.201, Constanța – 2.651 și Ilfov – 2.178. La polul opus se află județele Bistrița-Năsăud – 82, Harghita – 84 și Covasna – 88.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a doua lună a anului 2025 sunt Dolj – 596, Buzău – 521 și Brăila – 452. (Sursa ANCPI)

Comuna Sansimion este situat la 85 km nord-est de Brasov și este străbătut de râul Olt.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Sansimion se ridică la 3.407 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 3.482 de locuitori. Din punct de vedere economic comuna nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economica și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere importantă a prețurilor pe piața imobiliară, atât cererea cât și oferta fiind reduse. Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare rezidențială/industrială de tip teren
- ✓ atractivă, datorită localizării favorabile în cadrul arealului de analiză.

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor consumatori finali care doresc o proprietate cu nivel de standard mediu și amplasată într-o zonă de rezidențială/industrială

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți rezidențială/industrială asemănătoare. Această cerere este medie/mică în prezent.

Oferta pentru proprietăți similare se înscrie în oferta de terenuri libere de construcții în apropierea municipiului Miercurea Ciuc și zonele asimilabile din mediana localității. Oferta este medie depășind cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

Echilibrul pietei. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților rezidențială/industrială, de tip teren liber de construcții în localitatea Sansimion și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 8-15 euro/mp pentru terenuri. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 12 euro/mp, având în vedere că puterea economică a locuitorilor este scăzută.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordarilor in evaluare

Practica evaluarilor se refera in general la 3 abordari distincte numite: Abordarea prin Piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordari sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situatii. In acest sens precizam Abordarea reziduala care este o combinatie a celor trei metode enumerate anterior, si care este definita de asemenea mai jos.

Abordarea prin Piata – bazata pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune ca un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate un pret mai mare, daca exista pe piata proprietati similare la un pret mai mic. Aceasta metoda se bazeaza pe o comparatie directa intre proprietatea evaluata si proprietati comparabile vandute sau oferate spre vanzare la data evaluarii.

Abordarea prin Venit – se bazeaza pe transformarea veniturilor viitoare generate de catre proprietate intr-o valoare estimata printr-un proces de capitalizare ce transforma venitul viitor, anticipat intr-o valoare prezenta.

Abordarea prin Cost – presupune ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul replicarii proprietatii la timpul prezent presupunand ca nu exista intarzieri sau factori economici care sa influenteze valoarea. Din costul replicarii unei proprietati la data prezenta se scad deprecierile cladirii si se adauga valoarea terenului considerat vacant.

Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costulului de inlocuire al unui activ cu un altul nou (de acelasi fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda Reziduala – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtenabila a viitoarei proprietati. Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare este definita astfel: "Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal – sub acest aspect se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;
- posibila fizic – implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport, energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice;
- fezabila financiar – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obtinanduse astfel profitul net. Se va calcula rata interna de rentabilitate a capitalului propriu si, daca aceasta este mai mare sau egala cu rata rentabilitatii asteptata de investitori pe piata, atunci acea utilizarea este fezabila financiar;
- maxim productiva – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare.

In opinia noastra tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuală si anume de tip industrial/rezidential. Prin prisma criteriilor care definesc CMBU, aceasta abordare este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabil financiar, este maxim productiva.

4.2. Abordarea prin piata

Această metodă de evaluare a proprietăților imobiliare, se bazează pe analizarea pieței și anume compararea unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat.

Pentru a aplica această metodă, am cules date despre tranzacții, contracte, oferte, refuzuri, opțiuni și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată.

Am folosit surse primare de informații, cum ar fi cele legate de publicitatea imobiliară locală, publicațiile periodice cu subiect imobiliar, agenții imobiliare și discuții cu părțile în tranzacție.

Datele adunate, s-au ordonat în grila de date. Diferențele importante între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea, este considerată ca element de comparare, care apoi necesită corecțiile necesare.

Etape parcurse :

- cercetarea pieței zone similare, pentru a obține informații despre tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare, ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește : tipul de proprietate, data vânzării/ofertării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor pentru a fi reale și corecte și dacă tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și efectuarea analizei comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, folosind elementele de comparație și corectarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare;

Elementele de comparație, le-am ales din caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință: variații ale prețurilor plătite pe piața, și anume ;

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;

Analiza și cuantificarea corecțiilor, ce se impun pentru asemănările și diferențele dintre proprietățile menționate, sunt evidențiate în grila datelor de piață anexat.

4.3. Abordarea prin cost

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc elementele de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Costul de înlocuire este determinat prin estimare costului actual prin compararea cu costuri cunoscute ale unei construcții similare.

Deprecierile fizice sunt pierderi de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii specifice mediului în care este expus utilizării.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnic/tehnologic, supradimensionării clădirilor, stilului arhitectonic și/sau tipului de instalații și echipamente atașate.

Deprecierea economică este o pierdere de valoare datorită factorilor externi proprietății, condiții locale ale pieței, urbanismul, finanțarea și reglementări legale.

În analizele prezente s-a luat în considerare deprecierea fizică, funcțională și externe cu pondere semnificativă.

Calculul se face cu fișele anexate raportului.

4.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța că datele disponibile, rationamentul și logica au dus la judecări corecte. Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, considerăm că abordarea prin piață /cost este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – consideram că în cazul abordării prin piață au fost prezentate comparabile cu corecții brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost suficient pentru analiza. Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda comparațiilor/cost, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietăți/costuri similare, astfel după opinia evaluatorului valoarea de piață este de **24800 ron.**

Considerentele privind valoarea precum și argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării,
- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile din prezentul raport,
- Valoarea este o predicție, este subiectivă și evaluarea este o comparație;
- Valoarea nu conține TVA;
- Curs valutar, la data evaluării 1 EURO = 5,1003 RON;
- Data inspecției: 24.04.2025 ;
- Data evaluării: 16.05.2025.

Evaluator autorizat,

Bálint László



Președinte de ședință

Ferencz János



19

Contrasemnată
secretar general UAT

Féber Agnes

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	2,650	20,147	25,200	26,500
Suprafata - mp	191.00	1,687.00	2,100.00	2,650.00
Deschidere	16.00	4.00	20.00	28.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	14	11.94	12.00	10.00
Discount negociere		0%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		12	10	9
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Conditii de piata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Localizare	Sansimion	Bancu-median,avantajos	Clusangeorgiu-median,avantajos	Sanmartin dezavantajos
Ajustare (%)		-15%	-15%	10%
Ajustare		-2	-2	1
Pret ajustat		10	9	9
Acces	drum asfalt/pietruit	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		10	9	9
Suprafata	191	1,687	2,100	2,650
Ajustare (%)		40%	50%	55%
Ajustare		4	4	5
Pret ajustat		14	13	14
Deschidere/ adancime	16			
Deschidere/ adancime	1.34	0.01	0.19	0.30
Ajustare (%)		10%	7%	4%
Ajustare		1	1	1
Pret ajustat		16	14	15
Utilitati	E.A	E.A,G,in proximitate	E.A,G,in proximitate	E.A,la gard C.G ,in proximitate
Ajustare (%)		5%	5%	-5%
Ajustare		1	1	-1
Pret ajustat		16	15	14
Cea mai buna utilizare	industrial	avantajos	avantajos	avantajos
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		16	14	14
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		15.6	13.9	13.6
Alte ajustari	non-prognat	partia imprejmuit	neimprejmuit	neimprejmuit
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare		-0.8	0.0	0.0
Pret ajustat		15	14	14
Ajustare totala neta		3	4	5
Ajustare totala neta (%)		24%	28%	60%
Ajustare totala bruta		10	8	8
Ajustare totala bruta (%)		81%	67%	95%
Numar ajustari negative		3	2	2
Numar ajustari pozitive		3	3	3
Numar elemente similare		6	7	7
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			13.9 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii			2,651 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale		2,650 Euro	
				13,500 Lei
			valoare unitara	13.9 Euro/mp

Beneficiar raport: com. Sansimion **Destinatar:** com. Sansimion, nr.219
Proprietate Evaluata: Casa cantar
HARGHITA, SANSIMION, com. Sansimion, nr.16

Data evaluarii: 16.05.2025 / Curs la data evaluarii: 9,1 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

[illegible]

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost rest" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MitTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL C. Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Date comparabile teren intravilan:

1

Tranzactie:Bancu,intravilan,median,cu suprafata de 1687 mp,vandut cu 11,94 euro/mp

2

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/479586-csikbankfalvan-jo-helyen-21-ar.html>



Székely Hirdető Segítség Bejelentkezés

Keresés Kategóriák Téma: Telek Művelet

Magyarország / Harghita megye / Csikbáncfalva / Telek

Csikbáncfalván jó helyen 21 ár telek

Hirdetés tartalma

Csikbáncfalván jó helyen, fő út mellett 21 ár telek eladó. Rendezett telekkel rendelkezik.

Információk a hirdetésről

Ár	5 EUR (négyzetméter)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladás idő	2019.12.16
Megtekintve	1595 alkalommal
Azonosító	#479586

Kapcsolat a hirdetővel

Feladó	Aszla
Telefonszám	Csikbáncfalva / Harghita megye

0727 714 354

Szponzorált hirdetés

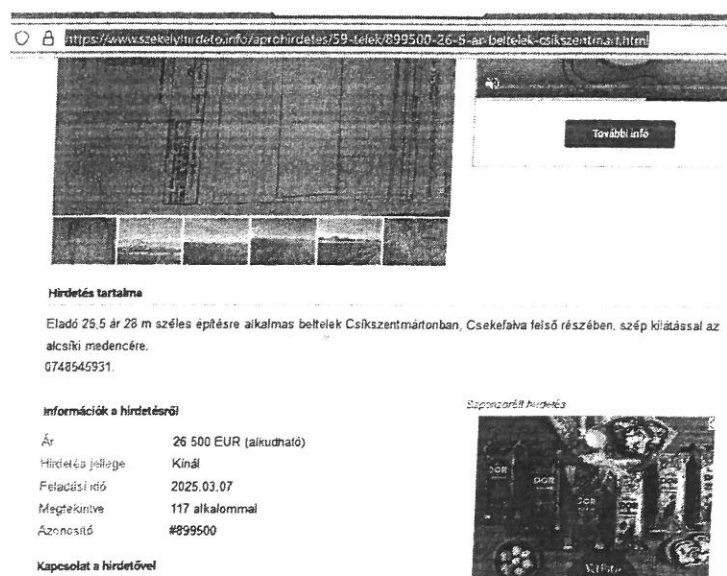


Apartam
Toth Developme

Contact tel. Ofertit cu 12 euro/mp

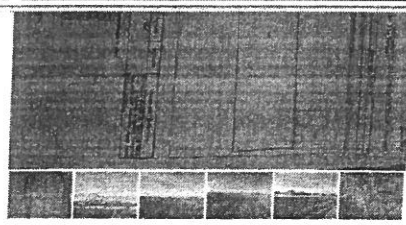
3

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/899500-26-5-ar-beltelek-csikszentmart.html>



<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/899500-26-5-ar-beltelek-csikszentmart.html>

További info



Hirdetés tartalma

Eladó 26,5 ár 26 m széles építésre alkalmas beltelek Csikszentmártonban, Csekefalva felső részében, szép kilátással az alsóik medencére.

0748545931.

Információk a hirdetésről

Ár	26 500 EUR (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladás idő	2025.03.07
Megtekintve	117 alkalommal
Azonosító	#899500

Kapcsolat a hirdetővel

Szponzorált hirdetés





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51835 Sânsimion

Cod verificarea
100159310472



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic 1058/2/1 din c.f. nr. 3113

Adresa: Loc. Sânsimion, Nr. 16, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
4.	51835	191	Teren neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51835-C1	Loc. Sânsimion, Nr. 16, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Căntar pod construit din cărămidă, beton și metal în anul 1962

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22906 / 12/05/2023	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 31; Inventarul bunurilor, din 30/03/2023 emis de Comuna Sânsimion; Act Administrativ nr. Hotărârea nr.28 cu inv.dom.privat, din 14/08/2006 emis de Comuna Sânsimion; Act Administrativ nr. Certificat de conformitate nr. 2750, din 09/05/2023 emis de Comuna Sânsimion;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de dobândire ca domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA SANSIMION, CIF:04245909	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte funciunare
Anexa Nr. 1 La Partea I

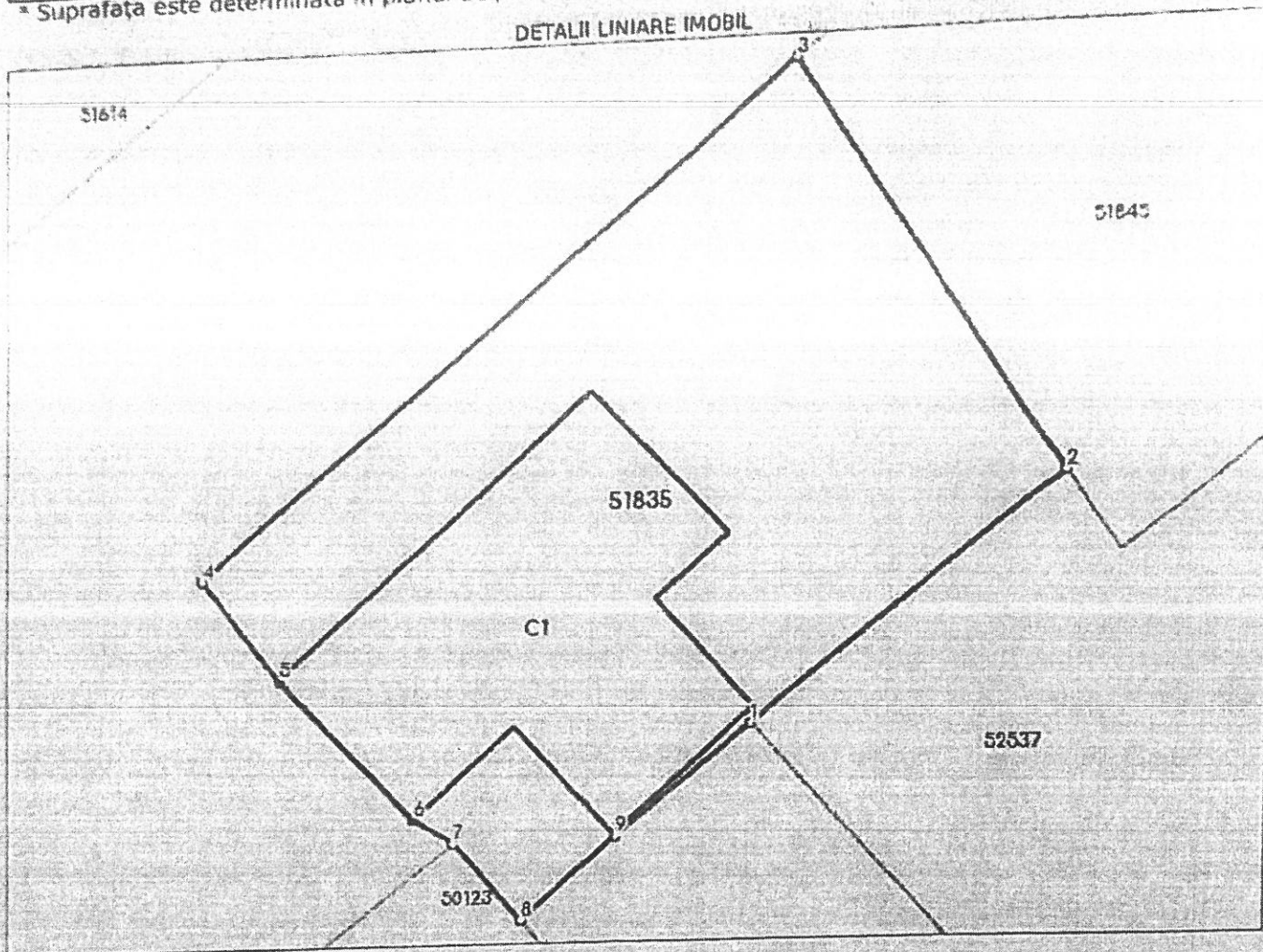
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*
51835	191

Observații / Referințe

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	191	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51835-C1	construcții anexa	60	Cu acte	S. construita la sol: 60 mp; S. construita desfasurata: 60 mp; Căntar pod construit din cărămidă, beton și metal în anul 1962

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.058
2	3	11.409
3	4	18.036
4	5	3.008

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
5	6	4.567
6	7	1.092
7	8	2.449
8	9	2.895
9	1	4.058

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

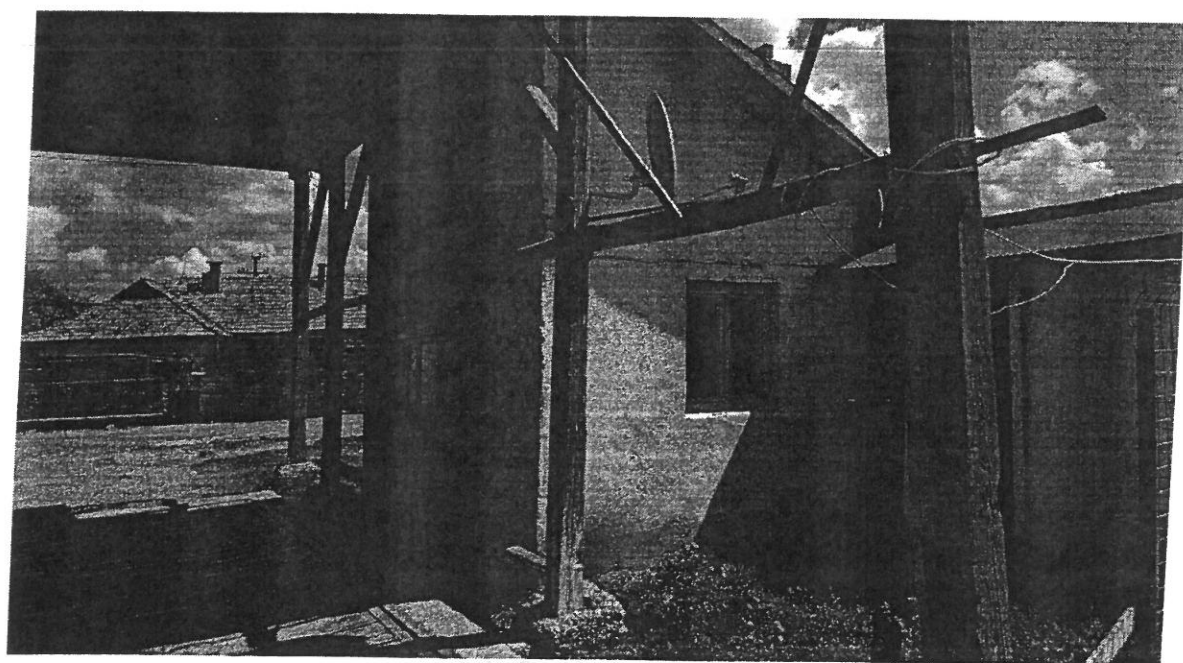
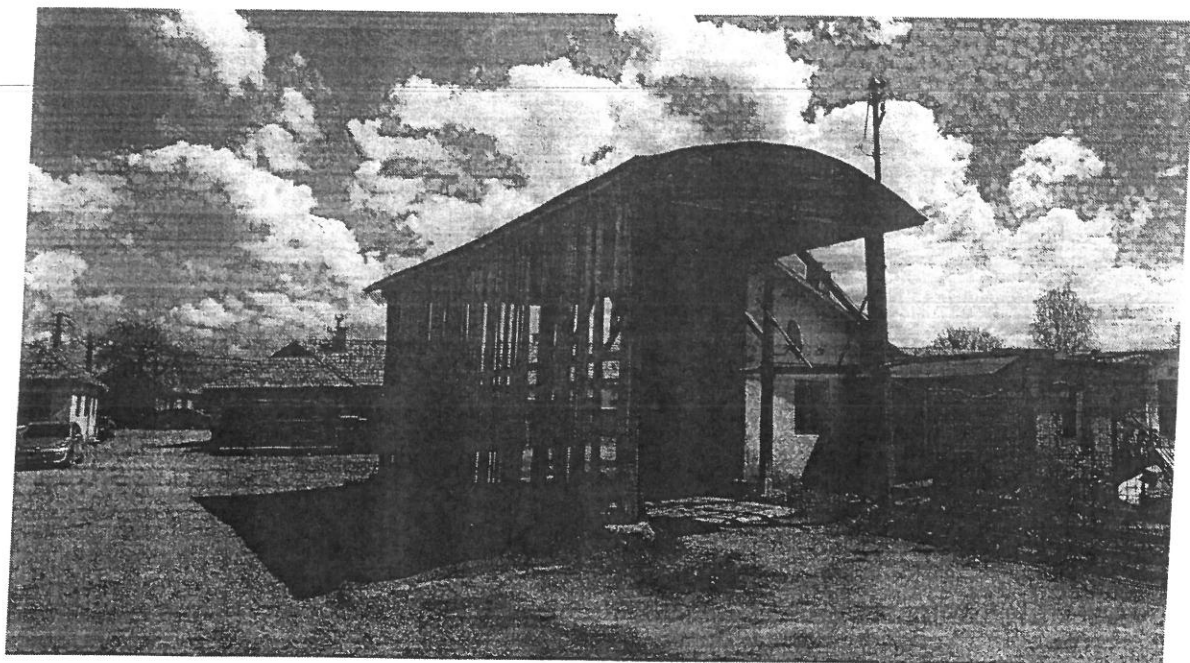
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

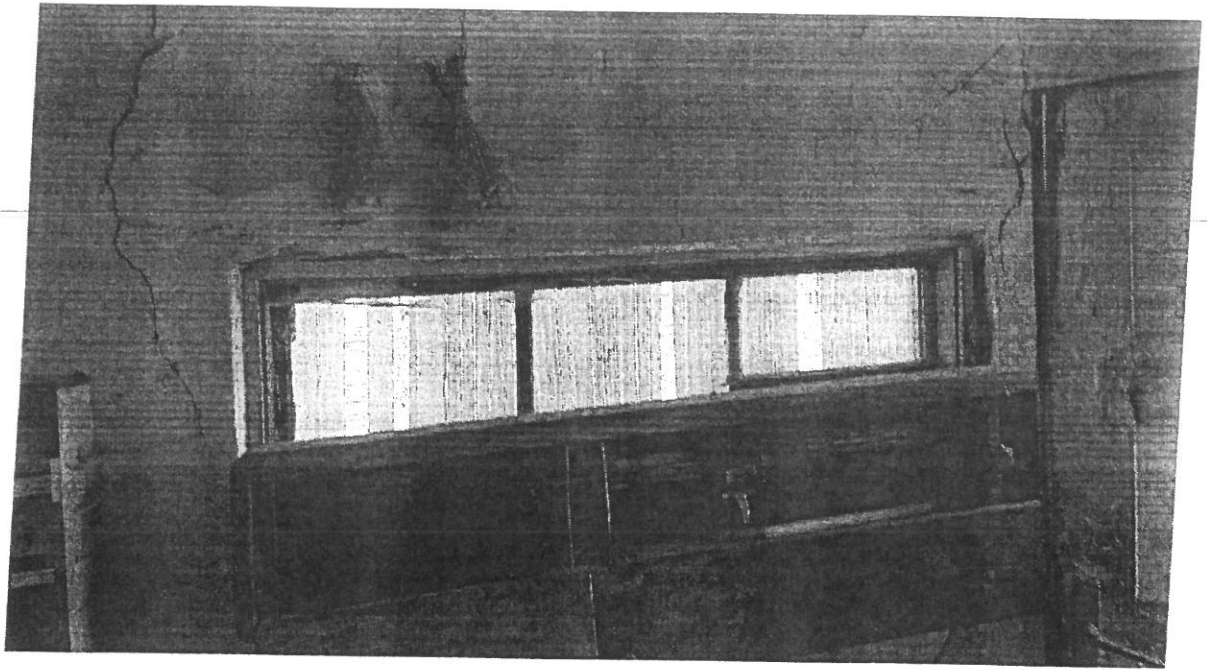
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/10/2023, 10:51

Bunul imobil: **Casă cantar si teren aferent**,situat in
com.Sansimion,nr.16,jud,Harghita





DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

CUPRINS

CAIET DE SARCINI	2
FIȘA DE DATE - CADRU.....	10
DECLARAȚIE DE PARTICIPARE.....	13
FORMULAR DE OFERTĂ	14
FIȘA DE INFORMAȚII	15
MODEL CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE.....	16
.....	16

CAIET DE SARCINI

PRIVIND VÂNZAREA UNUI BUN IMOBIL, CASĂ CÂNTAR ȘI TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 191 MP, AMPLASAT ÎN UAT COMUNA SÂNSIMION, NR. 16, JUD. HARGHITA

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi vândut:

Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării, bunul imobil, suprafața de 191 mp, identificat cu nr. cadastral 51835, înscris în carte funciară 51835, situat pe terenul intravilan, casă cântar amplasat în UAT Comuna Sânsimion, satul Sânsimion, județul Harghita.

Terenul care face obiectul vânzării aparține domeniului privat al comunei Sânsimion și se află în administrarea Consiliului Local Sânsimion.

1.2. Condițiile de exploatare a terenului care face obiectul vânzării și obiectivele de ordin economic – financiar, și de mediu urmărite de către proprietar:

1.2.1. Motivația pentru componenta economică

- Administrarea eficientă a bunurilor din domeniul privat al comunei, pentru atragerea de venituri suplimentare a bugetul local al comunei Sânsimion.
- Facilitarea dezvoltării – funcționării unităților economice.

1.2.2. Motivația pentru componenta financiară

- Cumpărătorul va achita autorității locale contravaloarea terenului vândut, un preț stabilit prin contract și prevăzut în raportul de evaluare.
- Vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun.

1.2.3. Motivația pentru componenta de mediu

- Cumpărătorul este obligat să ia, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protecția mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, iar obținerea avizelor cade în sarcina cumpărătorului.

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Autoritatea contractantă

UAT COMUNA SÂNSIMION, cu sediul în localitatea Sânsimion nr. 219, județul Harghita, codul unic de înregistrare 4245909, nr. telefon 0266 – 334603, e-mail: primariass@yahoo.com.

2.2. Obiectul vânzării

Bun imobil, casă cântar cu teren aferent în suprafața de 191mp, înscris în carte funciară nr. 51835, nr. cad. 51835 situat în UAT Com. Sânsimion, sat. Sânsimion, nr. 16, județul Harghita, aflat în domeniul privat al comunei Sânsimion.

2.3. Etapa de transparență

2.3.1. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet al comunei Sânsimion www.csikszentsimon.ro

2.3.2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de înregistrare 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 închiriat;

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.

3. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. (1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenurilor este stabilit prin Raportul de evaluare și însușit de Consiliul Local al Comunei Sânsimion și este de:

24.800 RON echivalent 4760 euro, valoarea aferentă imobilului în suprafață de 191 mp, identificat cu nr. cadastral 51835, înscris în CF nr. 51835, situat în intravilanul, UAT Com. Sânsimion, sat. Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de I.I Bálint G. László, însușit de Consiliul Local al Comunei Sânsimion.

(2) Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

3.2. Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vânzare – cumpărare în urma licitației publice.

3.3. Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

3.4. Taxa de licitație este de 250 de lei.

3.5. Garanția de participare la licitație, este de 300 de lei

3.6. Cheltuielile legate de obținerea documentației de atribuire este de 30 de lei.

4. REGULI PRIVIND OFERTA

4.1. Oferta se redactează în limba română.

4.2. Oferta se depune la sediul primăriei comunei Sânsimion, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratură, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

4.3. 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 solicitărilor:

- copia actului de identitate
- certificatul de înmatriculare/înregistrare
- copie pe actul constitutiv/ statut
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local, emis de către autoritatea publică locală în a cărei rază teritorială își are sediul solicitantul
- certificat de atestare fiscală privind obligațiile de plată către bugetul de stat, emis pe numele solicitantului de către organul teritorial de specialitate al Ministerului Finanțelor
- dovada achitării taxei de participare și a garanției de participare la licitație, prin depunerea copiilor chitanței sau ordinului de plată.
- Declarația pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment
- Împuternicire notarială în cazul reprezentării ofertantului persoană fizică/juridică care nu poate fi prezent la licitație. Persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către reprezentantul legal al persoanei juridice.

c) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

4.5. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant însoțită de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de autoritatea contractantă. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.6. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

4.8. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

4.10. În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. 4.9, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

4.12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) – (7).

5. PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

6. COMISIA DE EVALUARE

6.1 La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziția primarului.

6.2 Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

6.3 Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

6.4 Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

6.5 Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor.

6.6 În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată proprietarul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

6.7 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) Analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) Întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) Analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) Întocmirea raportului de evaluare;
- e) Întocmirea proceselor-verbale;
- f) Desemnarea ofertei câștigătoare.

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

6.9 Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6.10 Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

7. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv 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.

7.2 Persoana fizică sau juridică interesată să participe la licitație va depune la registratura primăriei comunei Sânsimion o cerere în acest sens.

8. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

- a) Cel mai mare nivel al prețului
- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- c) Protecția mediului înconjurător
- d) Condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

9. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

9.1. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

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

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

9.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

9.6. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă 4.1-4.4.

9.7. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alin. 4.1 – 4.4 în caz contrar se aplică prevederile alin. 4.12.

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

9.9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. 9.8. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

9.12. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. 9.11., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Raportul prevăzut la alin. 9.12. se depune la dosarul licitației.

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

9.15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

9.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. 9.11 comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

9.17. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

9.18. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Parte a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

9.19. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul prețului;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

9.20. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

9.21. În cadrul comunicării prevăzute la alin. 9.20. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/ câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

9.22. În cadrul comunicării prevăzute la alin. 9.20. autoritatea contractantă 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.

9.23. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. 9.20.

9.24. În cazul în care, în cadrul celei de a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

9.25. Pentru cea de a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.26. Cea de a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la pct. 9.1. – 9.13. .

10. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

10.1. Anularea poate interveni și în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

10.2. 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 O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

10.3. 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.

10.4. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

11. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

11.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. 9.18.

11.2. Predarea – primirea bunului vândut se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

12. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

12.1. Vânzătorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să transmită proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut, ocazie cu care se va încheia proces – verbal de predare – primire, datat, semnat și ștampilat de ambele părți contractante;
- b) să predea bunul
- c) să îl garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului.

12.2. Cumpărătorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înscrierea prezentului contract în Cartea funciară.
- b) Cumpărătorul se obligă să achite prețul proprietății stabilit la art. 3.1 în condițiile și la termenele stabilite.
- c) Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute de prezentul contract.
- d) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică, în baza procesului – verbal/ raportului de desemnare a câștigătorului, semnat de către comisia de evaluare și aprobat de reprezentantul legal al autorității contractante.
- e) Cumpărătorul are obligația să prezinte la Primăria comunei Sânsimion o copie a contractului de vânzare – cumpărare în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

13. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

13.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru efectuarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, parte vinovată se obligă să plătească daune – interese.

14. FORȚA MAJORĂ

14.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră.

15. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

15.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

16. DISPOZIȚII FINALE

16.1. Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire și care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat.

16.2. Prezenta documentație de atribuire se completează de drept cu dispozițiile legale aplicate în materie, în vigoare sau apărute ulterior, și intră în aplicare începând cu data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Sânsimion.

FIȘA DE DATE - CADRU
PRIVIND VÂNZAREA UNUI BUN IMOBIL, CASĂ CÂNTAR ȘI TEREN INTRAVILAN CU
SUPRAFAȚA DE 191 MP, AMPLASAT ÎN UAT COMUNA SÂNSIMION, NR. 16, JUD.
HARGHITA

I. Introducere

I.A. Informații privind autoritatea contractantă:

1. Denumire: Comuna Sânsimion – reprezentat legal prin Primar
2. Cod unic de înregistrare: 4245909
3. Adresa: Comuna Sânsimion, sat Sânsimion, str. Principală, nr. 219, jud. Harghita, cod poștal 537285
4. Punct de contact: Comuna Sânsimion, Registratura.
Persoana de contact: Csató Zsófia, Registratura
5. E-mail: primariass@yahoo.com
6. Telefon: 0266 - 334603
7. Adresa de internet: www.csikszentsimon.ro

I.B. Scopul aplicării procedurii:

I.B.1. Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea atribuirii contractului de vânzare a bunului imobil, suprafața de 191mp, identificat cu nr. cadastral 51835, înscris în carte funciară 51835, situat în terenul intravilan, casă cântar cu teren aferent amplasat în UAT Comuna Sânsimion, satul Sânsimion, județul Harghita.

I.C. Procedura aplicată

I.C.1. Atribuirea contractului de vânzare se realizează prin procedura licitației publice organizate în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

I.D. Valoarea contractului:

I.D.1. Prețul minim de la care începe licitația este de 24.800,00 lei, la care se adaugă TVA, după caz, stabilit conform raportului de evaluare și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Sânsimion nr. . Prețul de vânzare rezultat în urma licitației se va achita în lei, integral sau în rate lunare cu plata unui avans de minim 30% din prețul de vânzare, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar diferența se va achita în maxim 36 rate lunare egale, la care se adaugă dobândă de 4% an.

I.D.2. Ofertantul este obligat să achite o garanție, reprezentând 3% din prețul de pornire la licitație, fără TVA, care se depune în contul deschis la Trezoreria Miercurea Ciuc sau la casieria Primăriei comunei Sânsimion.

I.E. Criteriul/Criteriile de atribuire:

- a) Cel mai mare nivel al prețului
- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- c) Protecția mediului înconjurător

d) Condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

II. Condiții generale ale procedurii:

II.1. Data organizării licitației:

II.2. Termenul limită pentru depunerea ofertelor:

II.3. Data limită pentru solicitarea clarificărilor:

II.4. Ofertele/solicitările de clarificări/cererile de participare trebuie transmise la: Registratura Primăriei comunei Sânsimion, str. Principală, nr. 219, în termenele stabilite în prezenta documentație.

II.5. Locul de desfășurare a licitației: Primăria comunei Sânsimion, Sat. Sânsimion, str. Principală, nr. 219.

III. Documentele procedurii:

III.1. În vederea demarării licitației, comisia de evaluare va pune a dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Formulare și modele de documente, Certificatul de urbanism.

IV. Modul de prezentare a ofertelor:

IV.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de autoritatea contractantă.

IV.2. Ofertele se redactează în limba română.

IV.3. Oferta se depune la sediul primăriei comunei Sânsimion, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratură, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

IV.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant, însoțită de de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de autoritatea contractantă.

IV.5. Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.

IV.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

IV.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

IV.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

V. Alte informații

V.1. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute gratuit, în format electronic, prin accesarea paginii de internet a Primăriei comunei Sânsimion, la secțiunea Anunțuri, de către persoanele interesate, sau pe suport de hârtie (un exemplar) în baza unei solicitări în acest sens, cu condiția achitării sumei de 30 lei, reprezentând cheltuielile de multiplicare.

V.2. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate în maxim 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, dar nu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

V.3. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

V.4. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând autoritatea în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. 3, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări 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.

V.5. Clarificările vor fi transmise prin e-mail și/sau fax și vor fi postate pe site-ul instituției www.csikszentsimon.ro la secțiunea Anunțuri.

Președinte de ședință

Ferencz János



Contrasemnează
secretar general UAT

Péter Ágnes

Denumirea persoanei juridice/ Numele persoanei fizice:

Sediul/Adresa: _____

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului: _____

CUI/CIF: _____

CNP: _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind vânzarea unui bun imobil, casă cântar și teren intravilan cu suprafața de 191 mp, amplasat în UAT comuna Sânsimion, nr. 16, jud. Harghita

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1. Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnatul/a _____, reprezentant ai ofertantului _____, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Sânsimion și cerințele cuprinse în documentația de atribuire manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____ pentru vânzarea bunului imobil, cântar pod și teren intravilan, cu suprafața de 191 mp, nr. cad. 51835 situat în comuna Sânsimion, sat Sânsimion, nr. 16, județul Harghita.
2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare la licitație în sumă de _____ și a contravalorii documentației de atribuire 30 de lei (dacă este cazul).
3. Menționăm că am luat la cunoștință prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație.
4. Ne angajăm, ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit în raportul licitației pentru achitarea prețului de vânzare și încheierea contractului. În caz contrar, ne asumăm pierderea dreptului de a mai participa și de a fi desemnată câștigătoare în următorii 3 ani, la o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale. De asemenea, ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.

Data: ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele

(denumire/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

Denumirea persoanei juridice/ Numele persoanei fizice:

Sediul/Adresa: _____

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului: _____

CUI/CIF: _____

CNP: _____

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul/a _____,
reprezentant al ofertantului _____

(denumirea firmei și calitatea reprezentanților legali/ numele ofertantului), în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil, cântar pod și teren intravilan, cu suprafața de 191 mp, nr. cad. 51835 situat în comuna Sânsimion, sat Sânsimion, nr. 16, județul Harghita, oferim un preț de _____ lei, la care se adaugă TVA, după caz. (prețul se va exprima în cifre și litere).

Înțelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile de vânzare incluse în anunțul privind organizarea procedurii licitației și documentația de atribuire a contractului.

Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Data: ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele

(denumire/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

Denumirea persoanei juridice/ Numele persoanei fizice:

Sediul/Adresa: _____

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului: _____

CUI/CIF: _____

CNP: _____

FIȘA DE INFORMAȚII

1. Denumirea/Nume și prenume: _____

2. Sediul/Adresa: _____

3. Telefon: _____ Fax: _____ E-mail: _____

4. Reprezentant legal/reprezentanți legali: _____

5. Funcția deținută: _____

6. Codul de identificare fiscală/Cod unic de înregistrare: _____

7. Certificatul de înregistrare: _____

(numărul, data și locul de înregistrare)

8. Nr. cont _____ deschis la _____

9. Obiectul principal de activitate: _____

10. Sedii filiale/sucursale locale (dacă este cazul): _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

11. Capital social _____ Cifra de afaceri _____

Data: ____/____/____

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat
să semnez oferta pentru și în numele

(denumire/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE MODEL

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

I.1. COMUNA SÂNSIMION, cu sediul în comuna Sânsimion, sat Sânsimion, str. Principală, nr. 219, județul Harghita, cod fiscal 4245909, cont bancar _____ deschis la Trezoreria Miercurea Ciuc, reprezentat legal prin primarul KOZMA ISTVÁN – FLORIN, în calitate de VÂNZĂTOR,
pe de o parte

I.2 _____ cu sediul/adresa în _____, str. _____, nr. _____, județul _____, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, având CUI/CIF: _____, reprezentată prin asociat și administrator _____, cetățean român, născută la data de _____, în Mun. _____, județul _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, județul _____, având CNP _____, identificată cu CI seria _____ nr. _____ eliberată la data de _____ de SPCLEP _____, în baza Hotărârii AGA nr. _____ din _____, în calitate de CUMPĂRĂTOR,
a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții: _____

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând: bunul imobil, cântar pod și teren intravilan, cu suprafața de 191 mp, nr. cad. 51835 situat în comuna Sânsimion, sat Sânsimion, nr. 16, județul Harghita.

Art. 2.2. Vânzătorul vinde și transmite cumpărătorului, iar cumpărătorul achiziționează și preia de la vânzător dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, la prețul stabilit prin Procesul verbal de adjudecare la licitația publică nr. _____ din data de _____.

Art. 2.3. Procedura de vânzare a terenului menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Sânsimion nr. _____ din data de _____.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ:

Art. 3.1. Prețul de vânzare al terenului este _____ de lei + TVA _____. Prețul tranzacției a fost stabilit prin procedura de adjudecare a licitației publice din data de _____ și este consemnat în procesul verbal de adjudecare nr. _____, din data de _____.

Art. 3.2. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valorarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv TVA.

Art. 3.3. Plata se va efectua prin virament bancar de Cumpărător în contul Vânzătorului înscris pe factura fiscală, anterior autentificării contractului. Îndeplinirea obligațiilor de plată se certifică cu O.P. din data de _____ vizat de bancă, însoțit de extrasul de cont în care este evidențiată plata.

IV. DARE – LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI:

Art. 4.1. Dreptul de proprietate cât și posesia asupra terenului mai sus menționat, se transferă de la vânzător la cumpărător, de la data autentificării Contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 4.2. Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a înscrie dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea funciară.

V. GARANȚII:

Art. 5.1. Având în vedere faptul că prețul vânzării se achită înazi, data semnării și autentificării prezentului contract, vânzătorul nu solicită înscrierea în Cartea funciară a dreptului de ipotecă legală.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept.

Obligațiile cumpărătorului:

Art. 6.1. Cumpărătorul se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înscrierea prezentului contract în Cartea funciară.

Art. 6.2. Cumpărătorul se obligă să achite prețul proprietății stabilit la art. 3.1, în condițiile și la termenele menționate.

Art. 6.3. De la data transferului dreptului de proprietate, Cumpărătorul datorează impozitul pe teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 6.4. Cumpărătorul se obligă să declare imobilul în vederea stabilirii obligațiilor fiscale. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen, conform legislației în vigoare.

Art. 6.5. Cumpărătorul se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute de prezentul contract.

Art. 6.6. Cumpărătorul se obligă să suporte pe cheltuiala sa, taxele de intabulare, onorariul notarial, pe care le va achita la data autentificării prezentului contract.

Art. 6.7. Cumpărătorul se obligă să suporte taxele de înscriere și radieră a sarcinilor în Cartea funciară.

Obligațiile vânzătorului:

Art. 6.8. Vânzătorul se obligă să predea proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului contract.

Art. 6.9. Vânzătorul se obligă să întocmească factura fiscală privind valoarea prețului de vânzare al proprietății imobiliare, inclusiv TVA, la data autentificării prezentului contract de vânzare – cumpărare.

Art. 6.10. Vânzătorul garantează cumpărătorului contra evicțiunii care rezultă din art. 1695 Cod Civil și art. 1707 Cod Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

Art. 7.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

IX. FORȚA MAJORĂ:

Art. 8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII:

Art. 9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

XI. COSTURI:

Art. 10.1. Cumpărătorul suportă costurile redactării acestui document, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

XII. DISPOZIȚII FINALE:

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. _____ din data de ____ / ____ / _____, eliberat de Comuna Sânsimion – Compartimentul Impozite și Taxe.

Imobilul nu este grevat de sarcini și procese, nu este sechestrat, nu este închiriat, nu face obiectul vreunui litigiu și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator al prezentului act este operator de date cu caracter personal în temeiul Legii nr. 677/2001 și suntem de acord ca datele noastre să fie prelucrate și stocate de Biroul Individual Notarial.

Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract am citit personal cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici din prezentul contract, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimțit la autentificarea prezentului înscris și am semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

Tehnoredactată la Biroul Individual Notarial _____, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial.

Prezentul contract de vânzare – cumpărare a fost redactat într-un exemplar original, autentificat de Biroul Individual Notarial _____, și _____ exemplare duplicate.

VÂNZĂTOR
COMUNA SÂNSIMION

CUMPĂRĂTOR