

HOTĂRÂRE NR. 186 / 28.11.2024

privind aprobarea vânzării prin licitație a terenului în suprafață de 26.770 mp, nr. cadastral 100107, înscris în cartea funciară nr. 100107 Miroslava – proprietate privată a Comunei Valea Lupului

Consiliul Local al Comunei Valea Lupului, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2024,

Luând în dezbatere Proiectul de hotărâre nr. 187/25.11.2024 inițiat de dl. Primar Florin Liviu Dulgheru, privind aprobarea vânzării prin licitație a terenului în suprafață de 26.770,00 mp, nr. cadastral 100107, înscris în cartea funciară nr. 100107 Miroslava – proprietate privată a Comunei Valea Lupului, precum și referatul ade aprobare al acestuia,

Analizând raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Patrimoniu, înregistrat sub nr. 27039/25.11.2024,

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de juridice, de disciplină, liniște publică, urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat al comunei, transport, mediu și drepturi cetățenești

Având în vedere Raportul de evaluare nr. GET 161/20.11.2024, întocmit pentru acest teren de către S.C. Getika Evaluari S.R.L.,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate, privind vânzarea prin licitație a terenului în suprafață de 26.770,00 mp, nr. cadastral 100107, înscris în Cartea Funciară nr. 100107 Miroslava – proprietate privată a Comunei Valea Lupului, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea prin licitație a terenului în suprafață de 26.770,00 mp, nr. cadastral 100107, înscris în Cartea Funciară nr. 100107 Miroslava – proprietate privată a Comunei Valea Lupului, conform planului de amplasament și delimitare Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă instituirea dreptului de servitute supra imobilului nr. cadastral 95684, înscris în Cartea Funciară nr. 95684 Miroslava – fond aservit, în favoarea fondului dominant imobil nr. cadastral 100107, înscris în Carte Funciară nr. 100107 Miroslava

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare al terenului, numărul GET 161/20.11.2024, întocmit de către S.C. Getika Evaluari S.R.L., care stabilește valoarea de piață a imobilului la 5.040.728 lei – Anexa nr. 3 la hotărâre.

Art. 4 Se aprobă prețul minim de pornire a licitației la valoarea de 5.040.728 lei, valoarea rezultată din raportul de evaluare.

Art. 5 Se aprobă Documentația de atribuire, ce conține Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii și formularele specifice pentru vânzarea prin licitație a imobilului identificat la art. 2 din prezenta hotărâre, anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se mandatează Primarul Comunei Valea Lupului să numească membrii comisiei de evaluare din cadrul aparatului propriu de specialitate, în calitate de reprezentanți ai consiliului local.

Art. 7. Se împuternicesc Primarul Comunei Valea Lupului și consilierul juridic din aparatul său de specialitate să semneze contractul de vânzare-cumpărare autentic.

Art. 8. Cumpărătorul va suporta integral cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată: Primarului Comunei Valea Lupului, Compartimentului economic și casierie, Compartimentului patrimoniu, Compartimentului juridic, în vederea punerii ei în aplicare și Prefectului Județului Iași, în vederea exercitării controlului de legalitate.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Iulian MIHĂILĂ



Nr. 186 / 28.11.2024

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,

SECRETAR GENERAL

Agnes-Ela POTOCHINĂ

Total consilieri locali	17
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 26.770,00 MP, NR. CADASTRAL 100107, ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 100107 MIROSLAVA – PROPRIETATE PRIVATĂ A COMUNEI VALEA LUPULUI

În conformitate cu prevederile art. 363 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și Procedurii operaționale interne privind vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al unității administrativ teritoriale, cod PO 11.03, se procedează la întocmirea studiului de oportunitate, document obligatoriu, care stă la baza inițierii vânzării și a elaborării Caietului de Sarcini.

Principalele elemente ale studiului de oportunitate

- date privind vânzătorul;
- titlul juridic în baza căruia este deținut bunul care face obiectul vânzării;
- motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
- date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia și specificații tehnice, adresa, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul respectiv și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;
- prețul de pornire al licitației publice, care va avea la bază valorile de circulație, stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Valea Lupului;
- precizarea procedurii prin care se va face vânzarea.

DATE PRIVIND VÂNZĂTORUL ȘI TITLUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL CARE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII

Vânzătorul – Comuna Valea Lupului, CIF 16384625, cu sediul în Valea Lupului,, Aleea Irisului nr. 8, telefon 0232272590

Terenul în suprafață de 26.770,00 mp, identificat cu numărul cadastral 100107, înscris în Cartea Funciară nr. 100107 Miroslava este proprietatea privată a Comunei Valea Lupului, situat în Tarlaua 9, parcela P 530 și HCA 535, teritoriul administrativ al Comunei Miroslava, intravilan Sat Uricani. Acesta a fost dobândit urmare a aplicării legilor proprietății, astfel:

Prin Protocolul încheiat la data de 29.09.2000 S.C. Agromixt S.A. a predat Comunei Rediu suprafața de 11,09 ha situat în T9, pentru refacerea izlazului comunal. Prin HCJFF nr. 234/21.12.2000, Comisia județeană de fond funciar a validat retrocedarea suprafeței de 109,52 ha ce reprezintă izlaz comunal, din care face parte și terenul supus vânzării. Prin Ordinul Prefectului nr. 351/26.06.2002, s-a retrocedat Comunei Rediu această suprafață de teren.

Prin Legea nr. 84/2004 satul Valea Lupului s-a desprins din Comuna Rediu, înființându-se Comuna Valea Lupului cu satul component Valea Lupului. Având în vedere faptul că izlazul aparținea satului Valea Lupului și locuitorilor săi, întreaga suprafață de teren a revenit Comunei Valea Lupului. În anul 2007, prin HG nr. 48/2007, Anexa nr. 76 s-a atestat domeniul public al Comunei Valea Lupului, unde, la poziția nr. 8 figurează suprafața de 140 ha – izlaz comunal. Suprafața include și întreaga suprafață atribuită prin Ordinul Prefectului nr. 351/2002.

Prin HCL nr. 24/14.08.2012 s-a aprobat trecerea izlazului din domeniul public în domeniul privat al Comunei Valea Lupului.

Prin Încheierea OCPI Iași nr. 88464/25.05.2021 Comuna Valea Lupului și-a intabulat dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 81.145,00 mp situat în T 9. S-a procedat ulterior la dezmembrarea acestuia, rezultând terenul de 26.770,00 mp, nr. cadastral 100107, CF nr. 100107 Miroslava, ce face obiectul prezentului studiu.

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

Terenul ce se dorește a fi scos la licitație se află situat pe teritoriul administrativ al Comunei Miroslava. Prin urmare, deși proprietar, Comuna Valea Lupului nu poate beneficia de pe urma acestuia – nu poate încasa taxe/impozite, nu poate elibera autorizații construire, nu poate impune un regim special aplicabil în zonă. Singura posibilitate pentru a putea beneficia de pe urma proprietății este fie închirierea/concesionarea, fie vânzarea acestuia.

Analizând specificul zonei, faptul că pentru închirierea/concesionarea terenului Comuna Valea Lupului neputând pune condiții – imobilul aflându-se pe teritoriul administrativ al altui UAT, astfel beneficiind doar de chiria/redevența datorată în baza contractului încheiat, luând în considerare și nevoile actuale ale locuitorilor din Valea Lupului, apreciem că vânzarea terenului ar fi în beneficiul tuturor.

DATE PRIVIND BUNUL CARE SE VINDE

Terenul ce se va vinde este situat în apropierea magazinului Dedeman, are o suprafață de 26.770,00 mp, identificat cu nr. cadastral 100107, înscris în Cartea Funciară nr. 100107 Miroslava. Terenul este parțial afectat de rețele de înaltă și medie tensiune. Accesul la teren se face din drumul public nr. cadastral 96566 – domeniu public al Comunei Miroslava și prin calea de acces nr. cadastral 95684 – domeniu privat al Comunei Valea Lupului. Drumul public nr. cadastral 96566 are acces direct la DN 28.

PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI PUBLICE

Conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. GETICA EVALUARI S.R.L, terenul în suprafață de 26.770,00 mp a fost evaluat la 5.0470.728 lei. Cum prețul de pornire al licitației nu poate fi mai mic decât valoarea stabilită prin raportul de evaluare, valoarea stabilită prin contract este pragul minim de pornire al licitației.

PRECIZAREA PROCEDURII PRIN CARE SE VA FACE VÂNZAREA

Conform prevederilor art. 363 Cod administrativ, alin. (1) *“Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”*.

Având în vedere că nu ne aflăm în situațiile de excepție prevăzute de lege vânzarea se va face prin licitație, procedura acesteia urmând a fi stabilită prin documentația de atribuire.

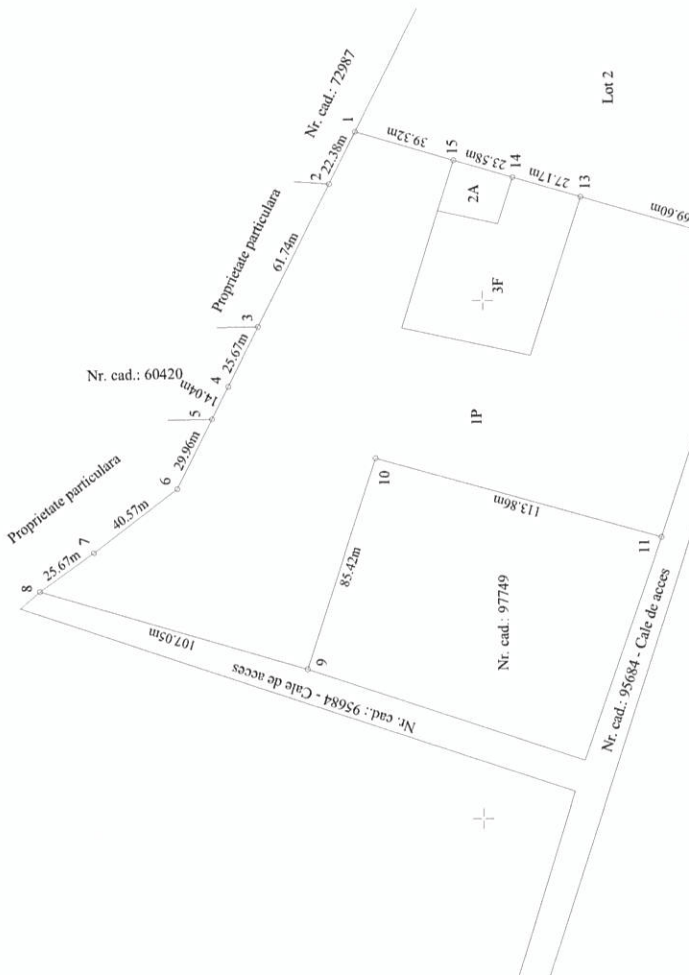
COMPARTIMENT PATRIMONIU

Elena PANTIRU



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
LOT 1
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
100107	26770	Intravilan conform PUG Sat Uricani, Comuna Miroslava, județul Iași: Parcela: 530, 531, 532.
Nr. Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
	Miroslava	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	P	23433	Teren neimpejmuat.
2	A	462	
3	F	2875	
Total		26770	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 26770 mp
Suprafata din act = 26770 mp

Intocmit, BETA R.G. TRUST SRL, Seria RO-B-J, Nr. 1855 ing. Hugianu Rares Eduard, Seria RO-IS-F, Nr. 0225	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara
HUGIANU RARES-EDUARD	Semnatura Razvan-Marius Popa
Data: 10.2024	Semnata digital de Razvan-Marius Popa Data: 2024.10.09 09:49:56 +03'00'

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 186/22.11.2024



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi

CUI:48666489, J22/2589/2023

Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com

RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi

RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 161/20.11.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliară

Teren intravilan

Situată în Loc. Uricani, Comuna Miroslava, Jud. Iasi

Înscrisă în Cartea Funciară 100107 a Comunei Miroslava



SOLICITANT: COMUNA VALEA LUPULUI

PROPRIETAR: COMUNA VALEA LUPULUI- domeniul privat

DESTINATAR: COMUNA VALEA LUPULUI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fără acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **COMUNA VALEA LUPULUI**.

NOIEMBRIE 2024

Către: COMUNA VALEA LUPULUI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
intravilan pasune	100107	100107 / UAT Miroslava	23.433,00 mp
intravilan arabil	100107		462,00 mp
intravilan fâneață	100107		2.875,00 mp
Total domeniu privat real masurata			26.770,00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant si piatra ce vine din drum asfaltat ;
- ✓ Terenul nu este imprejmuit si este fara constructii;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Proprietatea a fost inspectata in data de 20.11.2024 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeași perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

- (1) *Partea introductiva*
- (2) *Premizele evaluarii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (3) *Prezentarea datelor* – in care sunt prezentate proprietatea imobiliara analizata, datele juridice si studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – contine aplicarea metodei de evaluare, fisele de calcul, rezultatul obtinut si opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport –fotografii ale proprietatii, schite, contracte etc.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Total domeniu privat real masurata	26,770.00 mp	37.9 €/mp	1,014,717 €
Valoare teren	1,014,717 €		5,040,728 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9762 LEI
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la " OMNIASIG Vienna Insurance Group „.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

A circular stamp with the text "SOCIETATEA COMERCIALA GETICA EVALUARI S.R.L." and "IASI - ROMANIA" around the perimeter. In the center, there is a signature and the name "IONITA IONEL".

CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT.....	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI.....	7
2.8	MODALITATI DE PLATA.....	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII	8
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze.....</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	12
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	12
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	13
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	13
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	14
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	14
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	15
4.2.1	<i>Abordarea prin piață.....</i>	15
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	18
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI	18

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA VALEA LUPULUI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA VALEA LUPULUI**

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori de piata in vederea valorificarii proprietății imobiliare (schimb de terenuri).

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- Standarde de evaluare:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea in curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația in vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
intravilan pasune	100107	100107 / UAT Miroslava	23.433,00 mp
intravilan arabil	100107		462,00 mp
intravilan fâneață	100107		2.875,00 mp
Total domeniu privat real masurata			26.770,00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant ce vine din drum asfaltat – rond DEDEMAN;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **COMUNA VALEA LUPULUI** in calitate de **client** si **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

- ✓ Dreptul de proprietate este **deplin al COMUNEI VALEA LUPULUI- domeniu privat** conform Extras de Carte Funciara nr. Cerere 209941/18.10.2024

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;

Conform actelor si informatiilor furnizate de proprietar, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii în vederea valorificării proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

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

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

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 20.11.2024).

Data inspectiei – 20.11.2024

Data evaluării - 20.11.2024

Data raportului – 20.11.2024.

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9762LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

2.8 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și

integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 20.11.2024.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **COMUNA VALEA LUPULUI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- 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. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- Extras de carte funciara pentru informare actualizat.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **COMUNA VALEA LUPULUI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [google maps](http://google.com/maps), etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan :

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
intravilan pasune	100107	100107 / UAT Miroslava	23.433,00 mp
intravilan arabil	100107		462,00 mp
intravilan fâneață	100107		2.875,00 mp
Total domeniu privat real masurata			26.770,00 mp

✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant ce vine din drum asfaltat ;

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren parcelat conform tabelului de mai sus, situată în Localitatea Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi, categoria de folosinta „pașune, arabil, fâneață”, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță zonala*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în zona industrială la iesirea din Municipiul Iasi catre Podu Iloaiei.

3.2 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Date generale

Uricani este un sat în comuna Miroslava din județul Iași, Moldova, România..

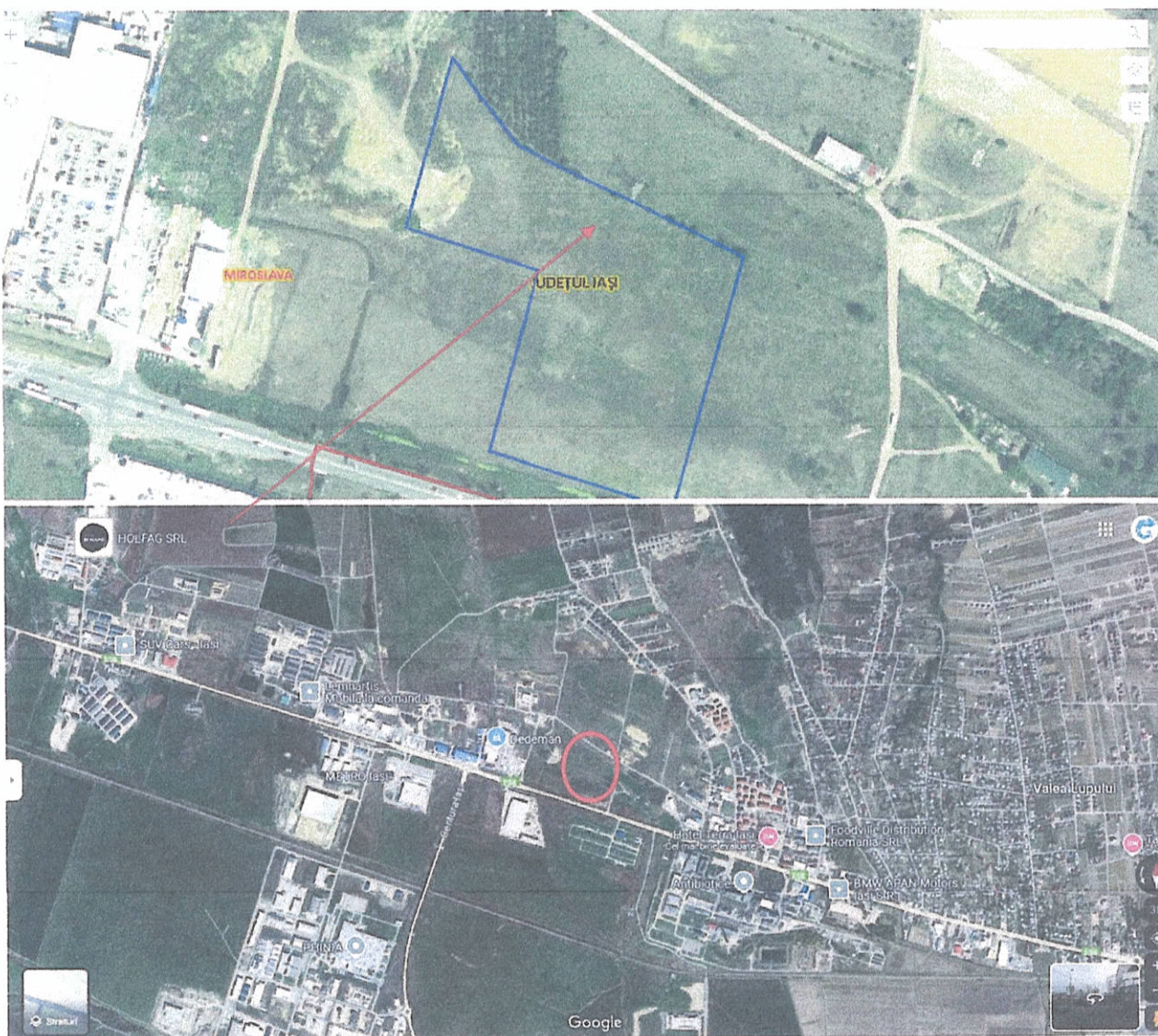
Satul se află situat la 5 km vest de centrul comunei. La 3 km de Uricani este fabrica Antibiotice Iași. Comuna Miroslava este situată în partea centrală a județului, în nordul Podișului Bârladului, pe malul drept al Bahluiului, în vecinătatea sud-vestică a municipiului Iași. Este străbătută de șoseaua de centură a Iașului, desemnată ca șosea națională, cu denumirea de DN28D, drum ce leagă comuna spre nord de Valea Lupului (unde se termină în DN28) și spre sud-est de Ciurea. La Valea Ursului, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ248A, care duce spre est la Iași și spre sud-vest la Voinești, Țibana, Țibănești, și mai departe în județul Vaslui la Todirești (unde se termină în DN15D).

Date specifice

Amplasamentul analizat este format din teren de categorie de folosinta „ pasune” situat in intravilan, Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi in zona periferica, formata din spatii industriale si terenuri libere. Zona este in plina dezvoltare industrială, fiind langa centura Iasului, iar in zona sunt parcuri industriale si „Dedeman”, Metro, Arabesque, etc.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



3.3 Descrierea proprietatii

Amplasamentul analizat este format din teren intravilan de categorie de folosinta „pasune, arabil, fâneată” situat in Loc. Uricani, Comuna Miroslava, judet Iasi, in zona periferica, cu spatii industriale, terenuri libere.

Accesul la teren se face pe drum de pamant.

Terenul are forma regulata, usor in panta si are utilitati la limita proprietatii.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a Comunei Valea Lupului.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți rezidențiale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și peste medie, cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate fiind mari;
- Raportul între proprietari și chiriași: locuințele în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înălțime P+M, P+2E, P+2E+M .
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, farmacii.
- Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul mediu al poluării.

Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2022, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării proiectelor de investiții publice.

Zona în care este situată proprietatea beneficiază de suprafețe acoperite de parcuri și alte amenajări urbanistice destinate petrecerii în condiții optime a timpului liber, ceea ce contribuie la confortul locuitorilor, crescând atractivitatea zonei. De asemenea, apropierea de centre administrative, comerciale, educationale și de sănătate publică, precum și existența unei rețele eficiente de transport în comun determină o atractivitate ridicată a proprietăților rezidențiale din zonă.

Deși cererea este în creștere, putem vorbi totuși de o "piață a cumpărătorului" deoarece supraoferta relativă se concretizează în tranzacții numeric reduse, generate în principal de lipsa lichidităților.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosință pasune, arabil**.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinatie	regim juridic	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
20.11.2024	restaurant cristal	8,000 mp	asfalt	plan	intravilan	mixt	toate	60 €/mp
20.11.2024	langa Dedeman Valea Lupului	7,600 mp	mixt	plan	intravilan	mixt	toate	40 €/mp
20.11.2024	zona Dedeman Valea Lupului	15,000 mp	mixt	plan	intravilan	mixt	toate	35 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **35-60 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară Teren cu destinatie industriala**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferte proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este „pasune „. Cea mai bună utilizare a sa este Teren cu destinație industrială, având în vedere localizarea și parcelarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Loc. Uricani, Jud. Iasi, Intravilan conform PUG	restaurant cristal	langa Dedeman Valea Lupului	zona Dedeman Valea Lupului
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	20.11.2024	20.11.2024	20.11.2024	20.11.2024
		26,770 mp	8,000 mp	7,600 mp	15,000 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	480,000 €	304,000 €	525,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	60.00 €/mp	40.00 €/mp	35.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-3.0 €	-2.0 €	-1.8 €
	Preț ajustat (euro/mp)		57.00 €/mp	38.00 €/mp	33.25 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piață. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		57.00 €/mp	38.00 €/mp	33.25 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		57.00 €/mp	38.00 €/mp	33.25 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		57.00 €/mp	38.00 €/mp	33.25 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	20.11.2024	oferta recentă	oferta recentă	oferta recentă
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		57.00 €/mp	38.00 €/mp	33.25 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, întrucât toate ofertele sunt valabile la data evaluării.			
8	LOCALIZARE	Loc. Uricani, Jud. Iasi, Intravilan conform PUG	superior	similar	INFERIOR
	Ajustare %		-10.0%	15.0%	20.0%
	Ajustare absolut		-5.7 €	5.7 €	6.7 €
	Preț ajustat (euro/mp)		51.30 €/mp	43.70 €/mp	39.90 €/mp
	Justificare ajustare	comparabila 1 e situată net superior și e ajustată negativ			

10	ACCES	PIATRA	asfalt	mixt	mixt
	Ajustare %		-10.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		-5.1 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		46.17 €/mp	43.70 €/mp	39.90 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
12	SUPRAFAȚA	26,770.00 mp	8,000.00 mp	7,600.00 mp	15,000.00 mp
	Ajustare %		-10%	-10%	0%
	Ajustare absolut		-4.6 €	-4.4 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		41.55 €/mp	39.33 €/mp	39.90 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt ajustate negativ, deoarece terenul analizat este foarte mare si se va vinde foarte greu in bloc,			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		41.55 €/mp	39.33 €/mp	39.90 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	83.63 ml	90.00 ml	85.00 ml	153.00 ml
	Raport dimensiuni	0.26	1.01	0.95	1.56
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		41.55 €/mp	39.33 €/mp	39.90 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
15	UTILIZARE	limitata datorita	mixt	mixt	mixt
		rețele de medie tensiune, acces			
	Ajustare %		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Ajustare absolut		-2.1 €	-2.0 €	-2.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		39.48 €/mp	37.36 €/mp	37.91 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Ajustarea netă	absolut	-17.5 €	-0.6 €	4.7 €
	Ajustarea netă	procentual	-29%	-2%	13%
	Ajustarea brută	absolut	17.52 €	12.04 €	8.65 €
	Ajustarea brută	procentual	29%	30%	25%
	Valoare unitară	37.9 €/mp	39.5 €/mp	37.4 €/mp	37.9 €/mp
	Valoare teren	1,014,717 €	5,040,728 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 37,9 EURO /mp

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **"Teren intravilan"** este de:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Valoare mp</i>	<i>Valoare amplasament</i>
intravilan pasune	100107	100107 / UAT Miroslava	23,433.00 mp		
intravilan arabil	100107		462.00 mp		
intravilan fâneață	100107		2,875.00 mp		
Total domeniu privat real masurata			26,770.00 mp	37.9 €/mp	1,014,717 €

Valoare teren

1,014,717 €

5,040,728 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9762 LEI
- o valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **NOIEMBRIE 2024**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Fotografii ale proprietatii:



OFERTE:



60€/mp - verificata la telefon

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-exterior-vest-7600mp-220147261>

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Salvează

Teren 7600 mp, langa Dedeman Valea Lupului

Preț: 304.000 €

Costo de la 6.896 RON/lună [simulează credit](#)

Ciprian Ivascu
Distribuitor de imobiliaritate
PALACE REAL ESTATE

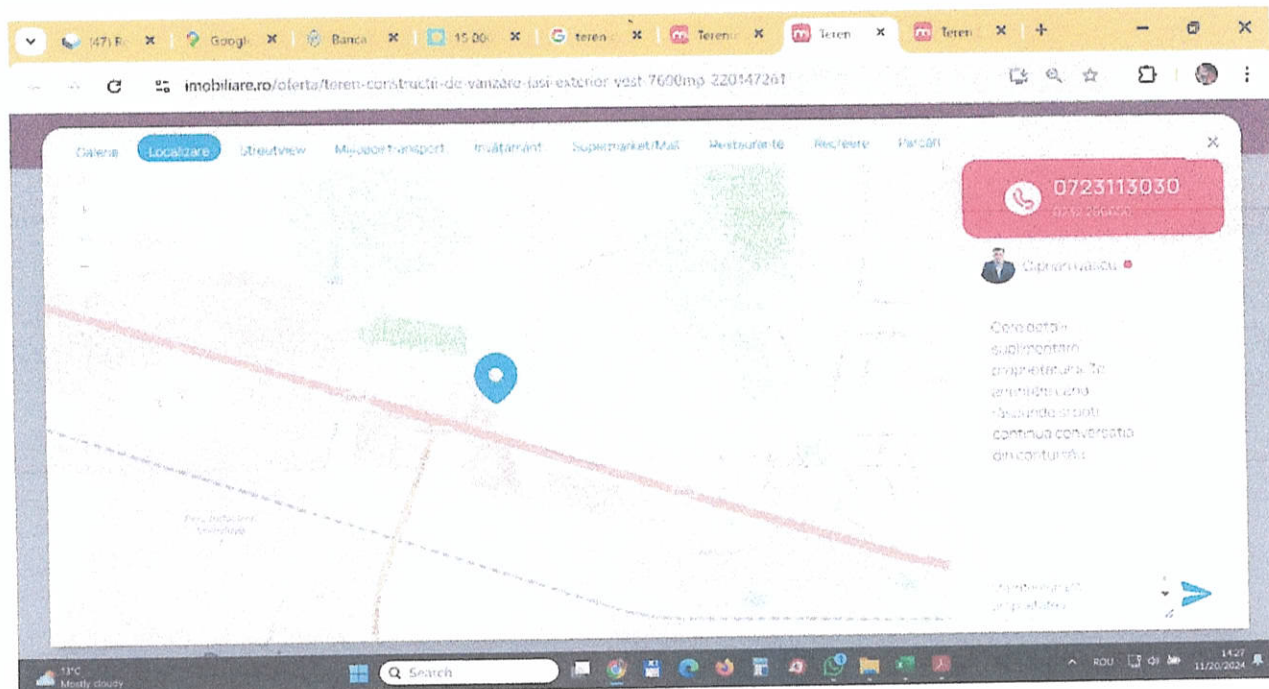
0723113030
0232 256660

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram

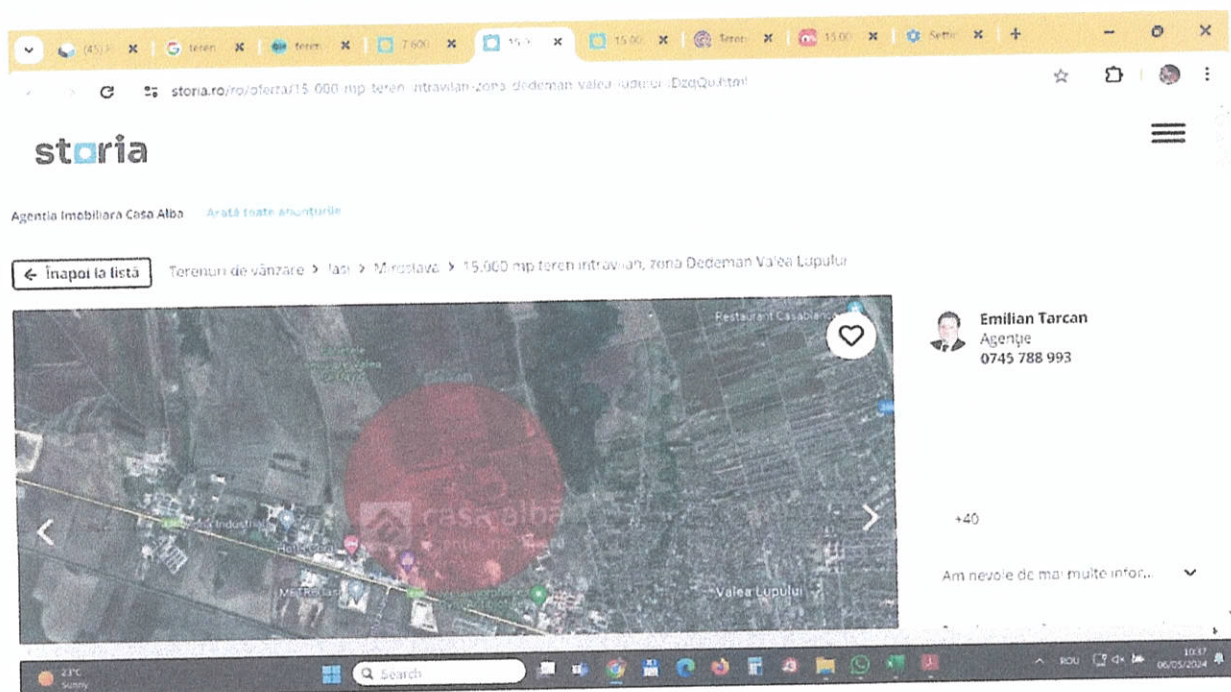
1427
11/20/2024



Teren 7600 mp, langa Dedeman Valea Lupului

Terenul are o suprafata de 7600 mp si este pozitionat langa Dedeman Valea Lupului; Terenul este ideal pentru investitie sau dezvoltare industriala ; Utilitatile se afla in imediata apropiere a proprietatii ;

<https://www.storia.ro/ro/oferta/15-000-mp-teren-intravilan-zona-dedeman-valea-lupului-IDzqQu.html>



Strada Rubiniului, Miroslava, Iasi

15.000 m² 525 000 €

Agentia Imobiliara Casa Alba

15.000 mp teren intravilan, zona Dedeman Valea Lupului

Strada Rubiniului, Miroslava, Iasi

525 000 €

Propune un pret

Rata estimată: 12.947 RON /luna

Avans: 389.813 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

Agentie imobiliara

Agentia Imobiliara Casa Alba

740 atingeaza numărul

bd. Stefan cel Mare si Sfânt nr. 8-12, parter, bloc Atcom, Iasi, Iasi (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafață utilă	15.000 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Oferta recomandată! Teren excelent poziționat, oportunitate de investiție!

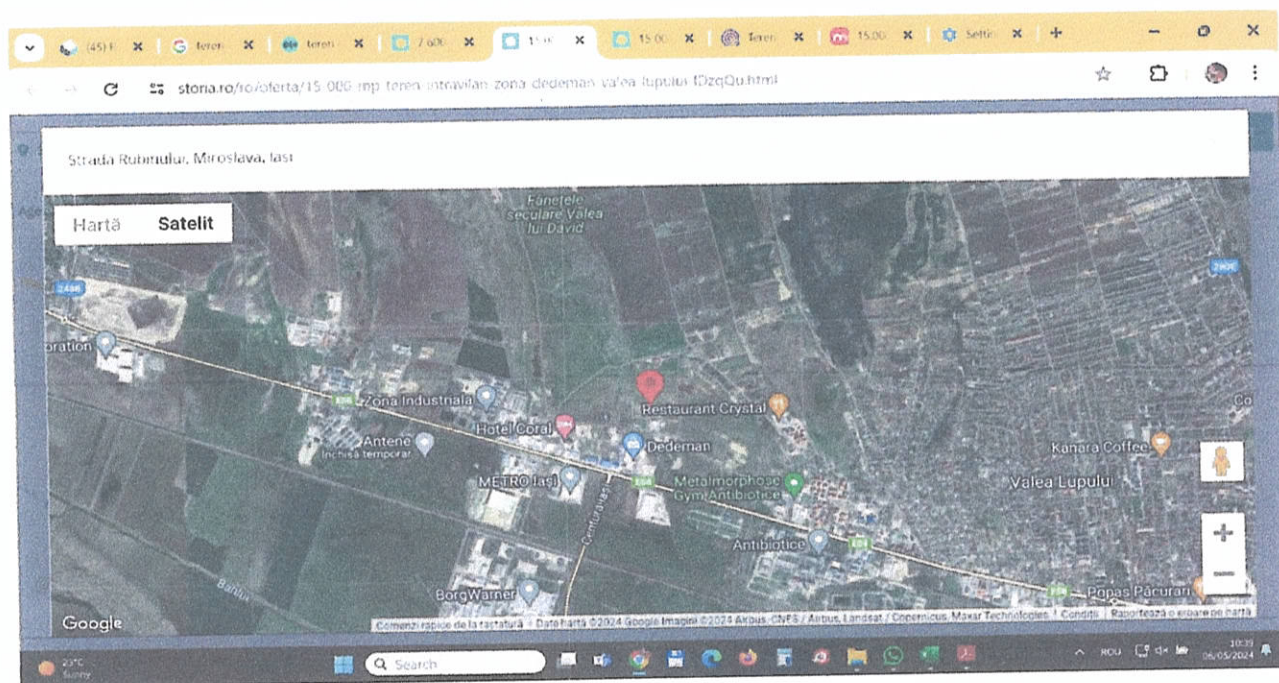
Agentia Imobiliara Casa Alba va prezenta spre vanzare un teren cu suprafata de 15.000 mp, situat in spate la Dedeman Valea Lupului, intravilan Uricani.

Terenul este liber, are deschidere de 153ml la drum, beneficiaza de curent, apa, gaz, si este pretabil, conform certificatului de urbanism, pentru construirea unei cladiri cu regim de inaltime Parter + 2 Etaje + Mansarda, cu inaltimea maxima de 11m, POT 35% si CUT 1.25.

Puteti achizitiona acest teren la pretul de 35 euro / mp negociabil.

Sunati acum pentru a programa o vizionare!

Pentru informatii suplimentare, va rugam contactati consultantul imobiliar Emilian Tarcan, sau accesati .casa-alba.ro, COD OFERTA 1966646.



Anexa 1. Acte

ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa. **COMUNA VALEA LUPULUI**, având CUI 16384625, cu sediul în localitatea Valea Lupului, comuna Valea Lupului, județul Iași, reprezentată prin primar **DULGHERU FLORIN-LIVIU**, domiciliat în sat Valea Lupului, strada Camil Petrescu nr. 23-25, comuna Valea Lupului, jud. Iași, identificat cu C.I. seria MZ nr. 869064 emisă de SPCLEP Iași la data de 10.03.2020, CNP 185032225637 și prin consilier juridic **VARVARA ALEXANDRU-VALENTIN**, domiciliat în sat Valea Lupului, strada Melodiei nr. 11, ap. 5, comuna Valea Lupului, județul Iași, identificat cu CI seria IZ numărul 008640 emisă de SPCLEP Iași la data de 19.10.2021, CNP 1741015221187, în baza Hotărârii nr. 151/30.06.2022 emisă de Consiliul Local Valea Lupului, județul Iași, în calitate de proprietară a terenului în suprafață totală de 43.342 (patruzecișitreimiitreisutepatruzecișidoi) m.p., situată în intravilanul conform PUG al satului Uricani, comuna Miroslava, județul Iași, compus din: suprafața de teren de 36.668 (treizecișisaseimișasesuteșazeceșiopt) m.p., categoria de folosință pășune, suprafața de teren de 1.700 (unamieșaptesute) m.p., categoria de folosință arabil, suprafață de teren de 4.300 (patrumiitreisute) m.p., categoria de folosință lăneată, suprafață de teren de 225 (douășutedouăzeceșicini) m.p., categoria de folosință ape curgătoare și suprafață de teren de 449 (patrusutepatruzecișinouă) m.p., categoria de folosință pășune, identificat cu număr cadastral 97750, înseris în Cartea funciară nr. 97750 a localității Miroslava, județul Iași, -----

am hotărât dezmembrarea acestuia în 2 (două) loturi după cum urmează:

Lotul numărul 1: suprafața de 26.770 (douăzecișisase mii șaptesaptezeci) m.p., situată în intravilanul conform PUG al satului Uricani, comuna Miroslava, județul Iași, identificată cu număr cadastral 100107, ce urmează a fi înscrisă în Cartea funciară nr. 100107 a comunei Miroslava, județul Iași, compus din: suprafața de teren de 23.433 (douăzecișitreimii patrusutetrecișitrei) m.p., categoria de folosință pășune, suprafața de teren de 462 (patrusuteșuizecișidoi) m.p., categoria de folosință arabil și suprafața de teren de 2.875 (douămii optșaptezecișicinci) m.p., categoria de folosință lăneșă;

Lotul numărul 2: suprafața de 16.572 (șaisprezece mii cinci sute șaptezeci și doi) m.p., situată în intravilanul conform PUG al satului Uricani, comuna Miroslava, județul Iași, identificată cu număr cadastral 100108 ce urmează a fi înscrisă în Cartea funciară nr. 100108 a comunei Miroslava, județul Iași, compus din: suprafața de teren de 13.235 (treisprezece mii două sute treizeci și cinci) m.p., categoria de folosință pășune, suprafața de teren de 1.238 (un mii două sute treizeci și opt) m.p., categoria de folosință arabil, suprafața de teren de 1.425 (un mii patru sute douăzeci și cinci) m.p., categoria de folosință fâneță, suprafața de teren de 225 (două sute douăzeci și cinci) m.p., categoria de folosință fâneță, suprafața de teren de 449 (patru sute patruzeci și nouă) m.p., categoria de folosință pășune, suprafața de teren de 53.187 (cincizeci și trei mii o sută optzeci și șapte) m.p., categoria de folosință pășune.

Terenul menționat mai sus a rezultat din dezmembrarea suprafeței de 53.187 (cincizeciștreimiiunasutăoptzecișisapte) m.p., identificată cu număr cadastral 95685, în baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1.652 din data de 04.04.2023 la SPN Părașcu și Asociații din Municipiul Iași, județul Iași, operațiune înscrisă în Cartea Funciară în baza Încheierii numărul 64592 din data de 04.04.20213 emisă de OCPI Iași-BCPI Iași. Ulterior terenul identificat cu număr cadastral 93584 a fost dezmembrat în baza Actului de dezmembrare autentificat sub numărul 720 din data de 15.03.2022, operațiune înscrisă în Cartea funciară în baza Încheierii nr. 49425 din data de 16.03.2022 emisă de OCPI-BCPI Iași. Terenul aparține domeniului privat al Comunei Valea Lupului, în baza Hotărârii nr. 67 din 30.06.2020 emisă de Consiliul Local al Comunei Valea Lupului, Hotărârea nr. 234 din 21.12.2000 emisă de Comisia Județeană Iași de fond Funciar și Hotărârea nr. 24 din 14.08.2012 emisă de Consiliul Local al Comunei Valea Lupului, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară în baza Încheierii nr. 88464 din data de 17.05.2021 emisă de OCPI-BCPI Iași.

Această dezmembrare s-a efectuat în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Valea Lupului nr. 151 din data de 26.09.2024 și a Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire vizat de O.C.P.I. Iași la data de 09.09.2024, care cuprinde noile loturi după dezmembrare și a Referatului de admitere înregistrat la O.C.P.I. Iași – B.C.P.I. Iași sub nr. 197807 din data de 08.10.2024.

S-a prezentat la autentificarea prezentului înscris Certificatul de urbanism nr. 1018 din 03.10.2024 emis de Primăria comunei Valea Lupului, județul Iași.

Terenul în cauză nu este scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din extrasul de Carte funciară emis de O.C.P.I. Iași – B.C.P.I. Iași, sub nr. 206045 din data de 15.10.2024.

Subsemnații, **DULGHERU FLORIN-LIVIU** și **VARVARA ALEXANDRU-VALENTIN**, în calitate de reprezentanți ai **COMUNEI VALEA LUPULUI**, declarăm că suntem de acord cu prezentul act de dezmembrare, care exprimă voința noastră și consimțim la autentificarea acestuia.

Subsemnații, **DULGHERU FLORIN-LIVIU** și **VARVARA ALEXANDRU-VALENTIN**, în calitate de reprezentanți ai **COMUNEI VALEA LUPULUI**, declarăm că avem capacitate deplină de exercițiu și nu am fost declarați incapabili, că am citit conținutul prezentului act și l-am înțeles pe deplin urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la solicitarea noastră, suntem de acord și consimțim la autentificarea lui, acesta exprimând voința noastră liberă și neviciată.

Tehnoredactată și autentificată la Societatea Profesională Notarială Raluca Răzuși și Alexandra Dascălu cu sediul principal în Iași, Șos. Păcurari nr. 46, Bl. 553, tr.3, parter, jud. Iași, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, două s-au înmănat părții și unul se arhivează la biroul notarial pentru înscrierea în Cartea funciară.

Proprietar
COMUNA VALEA LUPULUI
reprezentată prin
Primar **DULGHERU FLORIN-LIVIU**

VARVARA ALEXANDRU-VALENTIN

prezent

23-25,

la data

nr. 11,

SPCL

VALE

acestui

unicul

republ





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iasi

Nr. cerere 209941
Ziua 18
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100180692575



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100107 Miroslava

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Uricani, Jud. Iasi, Intravilan conform PUG

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100107	26.770	Teren neimprejmuit; TEREN NEIMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
209941 / 18/10/2024		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. 2027, din 17/10/2024 emis de AL DASCALU ȘTEFURAC; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE (DEZMEMBRARE) NR. 197807, din 08/10/2024 emis de OCPI IAȘI - SERVICIUL CADASTRU;		
B1	Se înființează cartea funciara 100107 a imobilului cu numărul cadastral 100107 / UAT Miroslava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 97750 înscris în cartea funciara 97750;	A1
Act Notarial nr. ACT DEZMEMBRARE 1652, din 04/04/2023 emis de Patrascanu Theodor Vladut;		
B2	Se înființează cartea funciara 97750 a imobilului cu numărul cadastral 97750 / UAT Miroslava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 95685 înscris în cartea funciara 95685; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 97750/Miroslava, înscrisa prin încheierea nr. 64592 din 04/04/2023;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT SUB NR 720, din 15/03/2022 emis de AL DASCALU STEURAC;		
B3	Se înființează cartea funciara 95685 a imobilului cu numărul cadastral 95685 / UAT Miroslava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 93584 înscris în cartea funciara 93584; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 97750/Miroslava, înscrisa prin încheierea nr. 64592 din 04/04/2023; pozitie transcrisa din CF 95685/Miroslava, înscrisa prin încheierea nr. 49425 din 16/03/2022;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 67, din 30/06/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA LUPULUI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Fisier GNSS, din 17/05/2021 emis de PFA OBADA VLAD IOAN; Act Administrativ nr. Ordin nr. 351, din 20/06/2002 emis de PREFECTURA JUDETULUI IASI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat fiscal nr. 41241, din 24/05/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI MIROSLAVA; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 234, din 21/12/2000 emis de COMISIA JUDEATEANA IASI DE FONF FUNCİAR; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cereri, din 17/05/2021 emis de PFA OBADA VLAD IOAN; Act Normativ nr. Anexa nr. 76, din 27/02/2007 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 14/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA LUPULUI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu, din 17/05/2021 emis de PFA OBADA VLAD IOAN; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 17757, din 27/04/2021 emis de COMUNA MIROSLAVA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 17/05/2021 emis de PFA OBADA VLAD IOAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Fisier DXF, din 17/05/2021 emis de PFA OBADA VLAD IOAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA VALEA LUPULUI, CIF:16384625, domeniul privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 97750/Miroslava, înscrisa prin încheierea nr. 64592 din 04/04/2023; pozitie transcrisa din CF 95685/Miroslava, înscrisa prin încheierea nr. 49425 din 16/03/2022; pozitie transcrisa din CF 93584/Miroslava, înscrisa prin încheierea nr. 88464 din 17/05/2021;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 100107 Comuna/Oraș/Municipiu: Miroslava

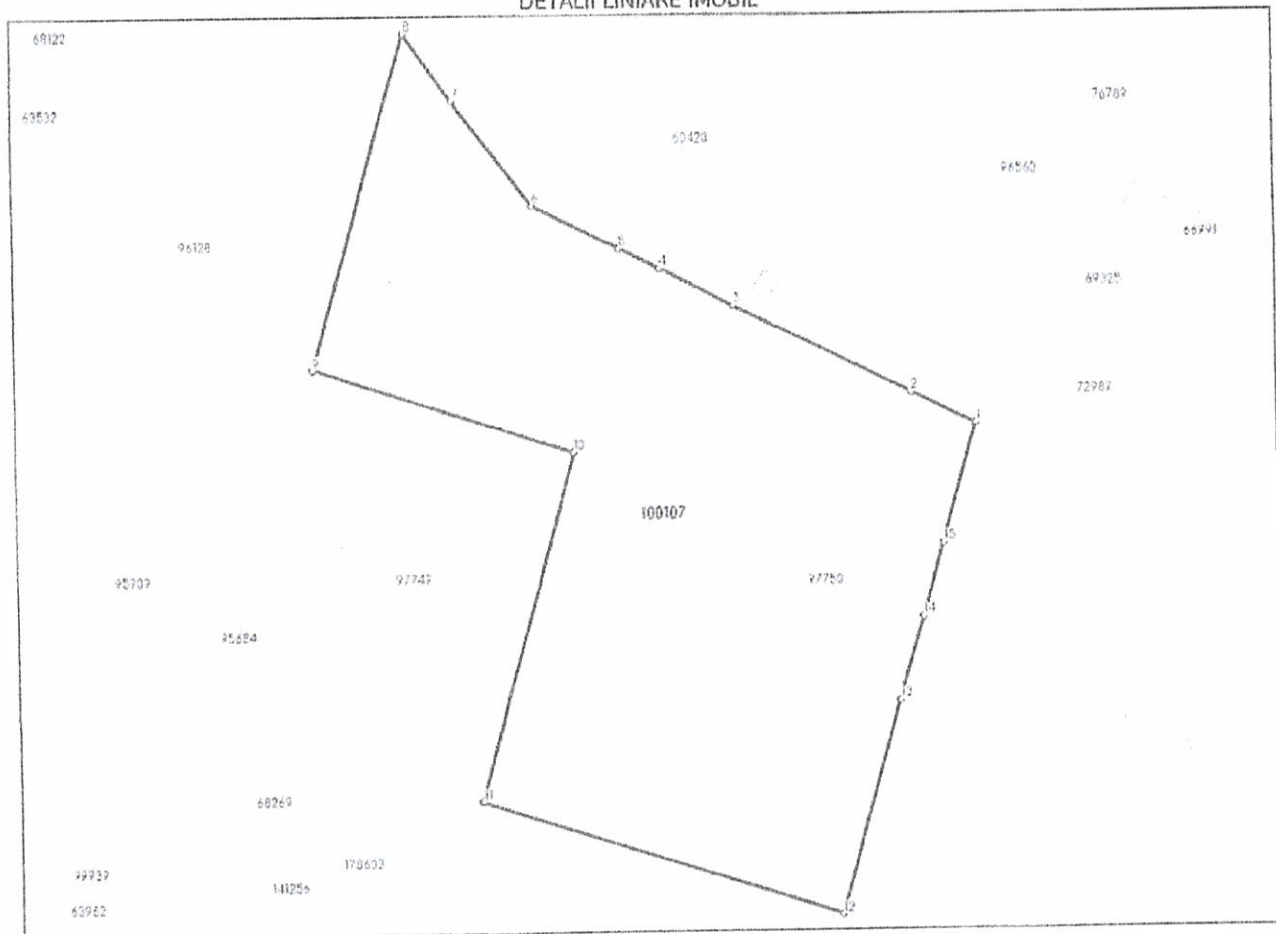
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100107	26.770	TEREN NEIMPREJMUIT.

* 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	pasune	DA	23.433	9	530	-	
2	arabil	DA	462	9	531	-	
3	faneata	DA	2.875	9	532	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.376
2	3	61.738
3	4	25.667
4	5	14.045

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	29.963
6	7	40.57
7	8	25.672
8	9	107.049
9	10	85.417
10	11	113.862
11	12	117.717
12	13	69.605
13	14	27.166
14	15	23.579
15	1	39.315

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
21-10-2024

Data eliberării,
//____

Asistent Registrator,
Ionel Dorel Slabu

(parafa și semnătura)

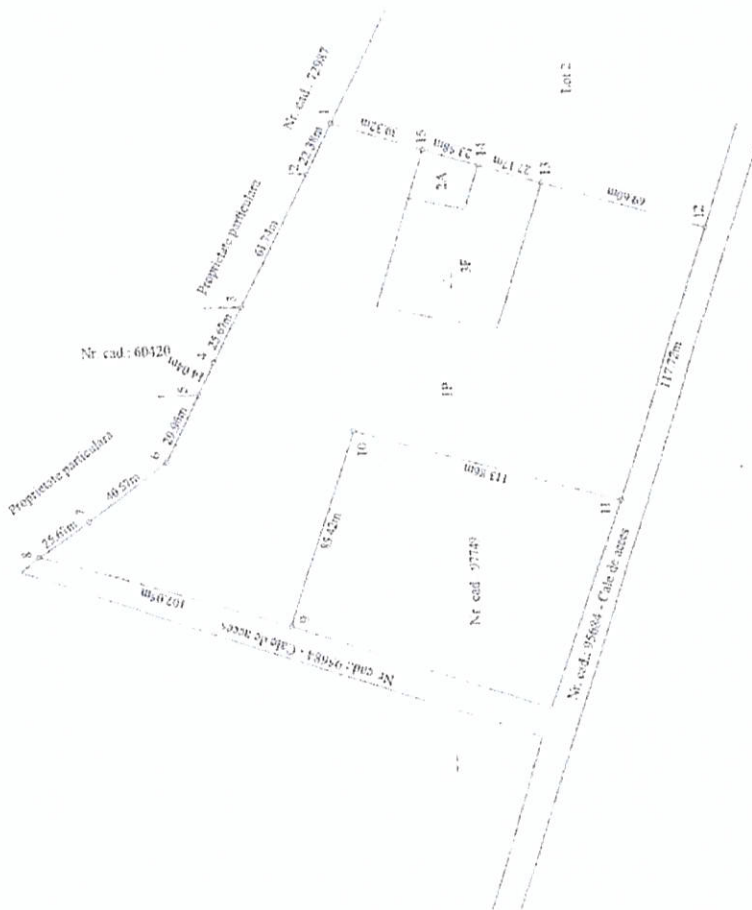
Referent,

(parafa și semnătura)

indatului: Titlu 9, Parcela: 53, 54, 55,

Mr. cadastral
100107

Nr. Carte Funciare

[illegible][illegible]

CONFIRMĂ
Că în baza prezentei
se confirmă executarea măsurărilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale
și corectarea acestora în realitatea din teren.

Confirmă atribuirea numărului cadastral și
introducerea imobilului în sistemul intern de
cadastru și carte funciară

plan de amplasament și delimitare a imobilului
LOT 2
scara 1:2000

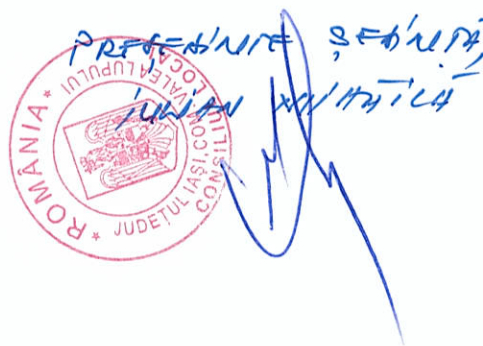


DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

CAIET DE SARCINI

FISA DE DATE A PROCEDURII

FORMULARE SPECIFICE



COMUNA VALEA LUPULUI

2024

CAIET DE SARCINI

Cap. I Informații generale privind obiectul vânzării

Art. 1. Prezentul caiet de sarcini are ca obiect reglementarea și organizarea vânzării prin licitație publică, a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Valea Lupului, titularul dreptului de proprietate fiind Comuna Valea Lupului, iar competența materială de administrare a bunurilor în cauză este în sarcina Consiliului Local al Comunei Valea Lupului. Vânzarea prin licitație publică se face în conformitate cu OUG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. În sensul prezentului caiet de sarcini, termenii de mai jos se definesc astfel:

- organizatorul licitației (vânzător/autoritate publică locală) – Primaria Comunei Valea Lupului, prin structura sa de specialitate, respectiv persoana care conduce ședința de licitație – președintele acesteia sau persoana desemnată de membrii comisiei de licitație;

- ofertanți – persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de licitație.

Art. 3. Vânzarea se face în baza unui act notarial în forma autentică prin care o persoană, numită vânzător, transmite unei alte persoane, numită cumpărător, proprietatea asupra unui bun, în schimbul unui preț.

Art. 4. (1) Calitatea de vânzător o are Comuna Valea Lupului, pentru bunurile din domeniul privat al comunei, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament, precum și cu respectarea condițiilor Legii nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Art. 5 (1) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Comunei Valea Lupului, se fac venit la bugetul local. (2) Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Comunei Valea Lupului sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte

Cap. II Obiectul vânzării

Art. 6 Imobilul – teren în suprafață de 26.770 mp, situat în Sat Uricani, Com. Miroslava, zona Dedeman, identificat cu nr. cadastral 100107, CF nr. 100107 Miroslava.

Cap. III Elemente de preț

Art. 7 (1) Pentru participarea la licitație, ofertanții trebuie să achite următoarele:

- garanția de participare la licitație – egală cu 3 % din prețul de pornire – 151.221,84 lei;
- taxa Documentației de atribuire – 0 lei, fiind pusă la dispoziție gratuit

(2) Prețul de pornire - conform raportului de evaluare : **5.040.728 lei.**

Prețul terenului **se va achita integral**, la data semnării contractului de vânzare – cumpărare.

(3) Contravaloarea operațiunilor notariale va fi suportată de către cel care a adjudecat terenul vândut prin licitație publică.

(4) Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se va achita prin ordin de plată până la data limită de depunere a cererii de înscriere la licitație.

(5) Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

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

(7) Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

(8) În cazul în care nu se va încheia contractul de vânzare-cumpărare în termenii stabiliți prin prezentul caiet de sarcini, din vina adjudecătorului, acesta va fi decăzut din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și va pierde garanția de participare constituită.

Cap. IV Protecția datelor

Art. 8 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.

Cap. V Obligațiile privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în munca și a normelor de apărare împotriva incendiilor

Art. 9 Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor și de a obține toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. VI Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Art. 10 Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic, sunt înscrise în certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Miroslava, în vederea vânzării prin licitație publică, certificat care constituie anexă la caietul de sarcini.

Cap. VII Documentația de atribuire

Art.11 (1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) formulare și modele de documente.

(2) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind obiectul vanzarii;
- b) condiții generale ale vanzarii;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

(3) Elementele prevăzute la alin. (2) lit. a) includ cel puțin următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut;
- b) destinația bunurilor ce fac obiectul vanzarii;

(4) Vanzatorul 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.

(5) Documentația de atribuire se întocmește de către vânzător, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre.

(6) Vânzătorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă.

(7) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(9) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind vânzătorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(10) În cazul în care vânzătorul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

(11) Vanzatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(12) Vanzatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(13) Garanția este obligatorie și se stabilește la 3% din pretul contractului de vânzare.

Cap. VIII Anunțul publicitar

Art.12 Etapa de transparență

(1) În cazul procedurii de licitație, vanzatorul are obligația să publice anunțul de licitație 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) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către vanzator și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind vanzatorul, 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 vandut;

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

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Vanzatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) vanzatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Vanzatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) vanzatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vanzator a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Vanzatorul 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.

(12) Vanzatorul 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.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), vanzatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vanzatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși 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.

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

Cap. IX Comisia de evaluare

Art.13 (1) La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți ai consiliului local;

b) inspecți din compartimentele/serviciile de specialitate ale primarului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția primarului.

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(7) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, respectiv:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(15) Membrii comisiei de evaluare, supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.

(16) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(17) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care

membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(18) 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;

f) întocmirea proceselor-verbale;

g) desemnarea ofertei câștigătoare.

(19) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

Cap. X Reguli privind oferta

Art. 14 (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității publice locale 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, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(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 solicitărilor autorității publice locale;

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

(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.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea publică locală și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

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

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

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(15) 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.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice locale.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

Cap. XI Condiții de participare la licitație

Art.15 (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- 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.

(2) 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.

Art. 16 Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei Comunei Valea Lupului, până la data și ora limită pentru depunerea stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:

A. PERSOANA JURIDICĂ:

PLICUL EXTERIOR

- cererea de participare la licitație, conform **formularului nr. 1**;
- dovada constituirii garanției de participare – plătită în nume propriu de ofertant

Documente de certificare a identității și calității ofertantului

- certificatul de înmatriculare emis de Oficiu Registrului Comerțului;
- certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- copie de pe statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative, și traducere autorizată a pasajelor semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se afla în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare-original, potrivit **formularului nr. 2**, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului sau de identitate;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de

aparare împotriva incendiilor potrivit **formularul nr. 4**

- imputernicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului sau de identitate;

- certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale pe 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;

- certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are punctul de lucru, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original – doar pentru cei cu punct de lucru în Comuna Valea Lupului, Județul Iași

- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului – eliberat de ANAF

Nota: Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant. Toate documentele depuse în alta limbă decât cea română vor fi traduse de un traducător autorizat (pasajele semnificative procedurii)

Documente de certificare a partilor necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării garanției de participare la licitație 151.221,84 lei; Contravaloarea garanției de participare la licitație se va achita prin Ordin de plată, în contul Comunei Valea Lupului nr. RO07TREZ4065006XXX009389 deschis la TREZORERIA IASI.

PLICUL INTERIOR

Oferta financiară – va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit **formularului nr. 3**

Ofertele însoțite de dovada plății garanției de participare achitată de altă persoană în numele ofertantului NU ESTE CONSIDERATĂ VALABILĂ!

PERSOANA FIZICĂ

PLICUL EXTERIOR

- cererea de participare la licitație, conform **formularului nr. 1;**

- dovada constituirii garanției de participare - plătită în nume propriu de ofertant

documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- act de identitate – copie;

- imputernicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului sau de identitate, după caz;

- declarație pe proprie răspundere a persoanei fizice că nu se află în insolvență, în conformitate cu prevederile Legii nr. 151/2015, potrivit **formularului nr. 2;**

- declarație pe propria răspundere a ofertantului privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de aparare împotriva incendiilor potrivit **formularul nr. 4**

- certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale pe care le datorează unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana fizică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;

- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului – eliberat de ANAF

Nota: Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Documente de certificare a partilor necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării garanției de participare la licitație 151.221,84 lei; Contravaloarea garanției de participare la licitație se va achita prin Ordin de plată, în contul Comunei Valea Lupului nr. RO07TREZ4065006XXX009389 deschis la TREZORERIA IASI.

PLICUL INTERIOR

Oferta financiara – va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit **formularului nr. 3**

Ofertele însoțite de dovada plății garanției de participare achitată de altă persoană în numele ofertantului NU ESTE CONSIDERATĂ VALABILĂ!

Cap. XII Determinarea ofertei câștigătoare

Art.17 (1) Vanzatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vanzator ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

(5) Vanzatorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din Cap. X Reguli privind oferta, art. 14 alin (2) – (5) din prezenta documentatie.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute mai sus. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publica locala este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevazute in Cap.X Reguli privind oferta, art. 14 alin. (18).

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal al licitatiei de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) 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.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, astfel:

a) cel mai mare nivel al pretului de pornire (oferta financiară) – 40 puncte;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – cel mai mare nivel al cash-flow-ului - (adeverințe de venit / document emis de unitati bancare din care sa reiasa faptul ca in cazul atribuirii imobilului in cauza dispune de resursele declarate, pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare (se puncteaza cu 40 puncte);

c) protecția mediului înconjurător – declarație pe proprie răspundere – 20 puncte ;

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

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare pornind de la pretul ofertat. Pasul licitației este de 5% din pretul ofertat.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Vanzatorul are obligația de a încheia contractul de vanzare-cumparare in forma autentica la notariat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Vanzatorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind vanzatorul, 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) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

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

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

(23) Vanzatorul 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.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) vanzatorul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) vanzatorul 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.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea publica locala anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute în Cap. X Reguli privind oferta, art. 14, lin (1) – (12).

Cap. XIII Anularea procedurii de licitație

Art.18 (1) Prin excepție de la obligația prin care vanzatorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală 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.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), 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 mai jos:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

b) vanzatorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea publică locală 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.

Cap. XIV - Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Art. 19 (1) Contractul de vânzare cumpărare cuprinde clauze de natură să asigure specificatiile din caietul de sarcini.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă scrisă, la notariat, sub sancțiunea nulității, în termenul stabilit prin comunicarea realizată conform art. 17 alin. (23), după împlinirea unui termen de 30 de zile calendaristice de la data acesteia.

(3) Predarea-primirea bunului se face la momentul autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cap. XV - Neîncheierea contractului

Art. 20 (1) Neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut mai jos poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa, respectiv:

- Vanzatorul 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.

- În cadrul comunicării prevăzute mai sus, vanzatorul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

- În cadrul comunicării prevăzute mai sus, vanzatorul 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.

- Vanzatorul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute mai sus.

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

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

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

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

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

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, prețul poate fi ajustat, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

Capitolul XVI – Litigii

Art. 21 - Litigiile de orice fel ce decurg din contractul de vanzare-cumparare, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă vor fi soluționate de către instanța competentă.

FISA DE DATE A PROCEDURII DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA

I. Autoritatea contractanta

Denumire: COMUNA VALEA LUPULUI		
Adresa: ALEEA IRISULUI NR. 8		
Localitate: VALEA LUPULUI	Cod postal: 707410	Tara: ROMANIA
Persoana de contact: secretar comisie licitatie – insp. ELENA PANTIRU	Telefon: 0232272590	
E-mail: patrimoniu@comuna-valealupului.ro	Fax: -	
Adresa Autoritatii contractante: www.comuna-valealupului.ro		

II. Principala activitate sau activitati ale Autoritatii contractante

☐ ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local ☐ agenții naționale ☒ autorități locale ☐ alte institutii guvernate de legea publică ☐ institutie europeana/organizație internaționala ☐ altele (specificati) _____	☒ servicii generale ale administratiilor publice ☐ aparare ☐ ordine publică/siguranța națională ☐ mediu ☐ economico-financiare ☐ sanatate ☐ construcții și amenajarea teritoriului ☐ protecție socială ☐ cultura, religie și activ. recreative ☐ educație ☐ altele (specificați)
--	--

Autoritatea contractanta achiziționează în numele altei autoritati contractante
 DA ☐ NU ☒

Alte informații si/sau clarificari pot fi obținute:	
	☒ la adresa mai sus menționată ☐ altele: (specificati / adresa/fax/interval orar)
Date limita de primire a solicitarilor de clarificari Data: _____ Ora limita : _____ Adresa : Primaria Comunei Valea Lupului, Aleea Irisului nr. 8, Valea Lupului, registratura Data limita de transmitere a raspunsului la clarificari : <u>maximum 5 zile de la primirea solicitării, dar în timp util pentru redactarea și depunerea ofertei</u>	

III. Procedura

1. Procedura selectata:

- ☐ Licitatie cu strigare
- ☐ Licitatie restransa
- ☐ Licitatie restransa accelerata
- ☐ Dialog competitiv
- ☐ Negociere cu anunt de participare
- ☐ Negociere fara anunt de participare
- ☒ Licitatie cu oferte
- ☐ Concurs de solutii

IV. Obiectul contractului

Vanzarea prin licitatie publica a imobilului – teren in suprafata de 26.770 mp, situat in Sat Uricani, Comuna Miroslava, zona Dedeman, nr. cadastral 100107, CF nr. 100107 – proprietatea privata a Comunei Valea Lupului

V. Criterii de calificare si/sau selectie

Pentru a participa la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna oferta la sediul (registratura) Primariei Comunei Valea Lupului, pana la data si ora limita pentru depunerea stabilita in anunt, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va trebui sa contina urmatoarele documente:

A. PERSOANA JURIDICA:

PLICUL EXTERIOR

- cererea de participare la licitatie, conform **formularului nr. 1**;
 - dovada constituirii garantiei de participare - plătită în nume propriu de ofertant
- Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului**
- certificatul de inmatriculare emis de Oficiu Registrului Comertului;
 - certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat cu cel mult 30 de zile inainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizata;
 - copie de pe statutul si actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele aditionale semnificative, si traducere autorizata a pasajelor semnificative;
 - declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla in dizolvare, insolventa, faliment sau lichidare-original, potrivit **formularului nr. 2**, insotita de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice si a actului sau de identitate;
 - declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit **formularul nr. 4**;
 - imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate;
 - certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;
 - certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are punctul de lucru, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original – doar pentru cei cu punct de lucru în Comuna Valea Lupului, Județul Iași
 - certificat de atestare fiscala privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului – eliberat de ANAF

Nota: Toate documentele depuse in copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant. Toate documentele depuse in alta limba decat cea romana vor fi traduse de un traducator autorizat (pasajele semnificative procedurii)

Documente de certificare a partilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii garantiei de participare la licitatie 151.221,84 lei; Contravaloarea garantiei de participare la licitatie se va achita prin Ordin de plata, in contul Comunei Valea Lupului nr. RO07TREZ4065006XXX009389 deschis la TREZORERIA IASI.

PLICUL INTERIOR

Oferta financiara – va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit **formularului nr. 3;**

PERSOANA FIZICA

PLICUL EXTERIOR

- cererea de participare la licitatie, conform **formularului nr. 1;**
- dovada constituirii garantiei de participare - plătită în nume propriu de ofertant

documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului:

- act de identitate – copie;
- imputernicire notariala in original/copie legalizata, acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copie a actului sau de identitate, dupa caz;
- declaratie pe proprie raspundere a persoanei fizice ca nu se afla in insolventa, in conformitate cu prevederile Legii nr. 151/2015, potrivit **formularului nr. 2;**
- declaratie pe propria raspundere a ofertantului privind respectarea reglementarilor referitoare la protectia mediului, securitatea si sanatatea in munca, normele de aparare impotriva incendiilor potrivit **formularul nr. 4**
- certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor locale pe care le datoreaza unitatii administrativ-teritoriale unde isi are domiciliul, care sa ateste ca persoana fizica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- certificat de atestare fiscala privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului – eliberat de ANAF

Nota: Toate documentele depuse in copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

Documente de certificare a partilor necesare pentru participarea la licitatie:

- dovada achitarii garantiei de participare la licitatie 151.221,84 lei; Contravaloarea garantiei de participare la licitatie se va achita prin Ordin de plata, in contul Comunei Valea Lupului nr. RO07TREZ4065006XXX009389 deschis la TREZORERIA IASI.

PLICUL INTERIOR

Oferta financiara – va contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz, potrivit **formularului nr. 3**

Prezentarea ofertei

1) Limba de redactare a ofertei	Limba romana;
2) Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiara pentru teren in suprafata de 26.770 mp, situat in Sat Uricani, Comuna Miroslava, zona Dedeman, nr. cadastral 100107, CF nr. 96128 – proprietatea privata a Comunei Valea Lupului, se va prezenta ferm in lei -

3) Garantie de participare	-garantia de participare la licitatie - egala cu 3% din pretul de pornire – 151.221,84 lei ; -garantia de participare este valabila pentru o singura licitatie si se va achita prin ordin de plata, pana la data limita de depunere a cererii de inscriere la licitatie, din contul ofertantului -ofertantilor necastigatori li se va restitui, in baza unei cereri, garantia de participare la licitatie. -Ofertantul va pierde garantia de participare la licitatie, daca isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului. -Garantia de participare a ofertantului castigator face parte din pretul bunului adjudecat. -In cazul in care nu se va incheia contractul de vanzare-cumparare in termenii stabiliti prin prezentul caiet de sarcini, din vina adjudecatorului, acesta va fi decazut din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si va pierde garantia de participare constituita.
4) Clarificari	(1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Vanzatorul 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) Vanzatorul 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. (3) Fără a aduce atingere prevederilor <u>alin. (2)</u>, vanzatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. (4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vanzatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la <u>alin. (4)</u>, acesta din urmă are totuși 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.

5) Modul de prezentare a ofertei	a) adresa la care se depune oferta : registratura Primariei Comunei Valea Lupului, Aleea Irisului nr. 8, jud. Iasi, cod 707410; b) data limita pentru depunerea ofertei: _____ c) numarul de exemplare in copie – 0; d) numarul de exemplare in original – 1; Ofertele cuprinzand dovada constituirii garantiei de participare, documentele de calificare, propunerea financiara se vor depune in plicuri sigilate, separate, astfel: - Plicul exterior – va contine dovada constituirii garantiei de participare, documentele de calificare si se va inscriptiona „Documente de calificare”- numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sa sediul social al acestuia MENTIONANDU-SE CLAR:” A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA DE ____” - Plicul interior – va contine documentele privind oferta financiara in original. Se va inscriptiona „OFERTA FINANCIARA IN ORIGINAL”, numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia
6) Posibilitatea retragerii sau modificarii ofertei	- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate; - Ofertele sunt declarate intarziate daca sunt depuse la alta adresa decat cea mentionata sau dupa data si ora limita stabilite prin anuntul de licitatie.
7.) Deschiderea ofertelor	Data, ora si locul deschiderii ofertelor: _____ Sediul Primariei Comunei Valea Lupului, Aleea Irisului nr. 8, sala de consiliu Conditii pentru participantii la sedinta de deschidere: -Reprezentantii firmelor ofertante, vor participa la sedinta de deschidere a ofertelor pe baza unei imputerniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului - reprezentantii persoanei fizice vor participa la sedinta numai in baza unei imputerniciri notariale

VI. Criteriile de atribuire ale contractului de vanzare sunt:

Cel mai mare nivel al pretului – 100 pct.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, prin regula de 3 simplă, unde preţul cel mai mare oferit reprezintă 100%

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin licitatie cu strigare pornind de la pretul ofertat. Pasul licitatiei este de

1% (unu la sută) din pretul oferat.

VIII. Atribuirea contractului/incheierea contractului de vanzare-cumparare

Toate clauzele contractuale cuprinse in caietul de sarcini, sunt imperative si nu pot face obiectul unei negocieri.

Prin depunerea ofertei se intelege ca ofertantul este de acord cu toate clauzele contractuale.

FORMULARE SPECIFICE PROCEDURII DE LICITAȚIE

Formularul nr. 1 – Cererea de participare la licitație

Formularul nr. 2 – Declarație dizolvare/insolventa/faliment/lichidare

Formularul nr. 3 – Formularul de oferta

Formularul nr. 4– Declarația privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Formularul nr. 5 – Declarația privind compatibilitatea, confidențialitatea, precum și conflictul de interese (pentru membrii comisiei)

OFERTANT

(numele/denumirea)

Către U.A.T. COMUNA VALEA LUPULUI

Aleea Irisului nr. 8

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Prin prezenta, ne exprimam interesul de a participa la licitatie publica pentru vanzarea imobilului – teren in suprafata de 26.770 mp, situat in Sat Uricani, Comuna Miroslava, zona Dedeman, nr. cadastral 100107, CF nr. 100107 – proprietate privata a Comunei Valea Lupului.

In acest scop va comunicam urmatoarele informatii, pentru a caror corectitudine ne asumam raspunderea legala:

A. DATE ACTUALE despre persoana juridica/fizica

- Denumirea persoanei juridice/persoanei fizice: _____
- Date de identificare ale reprezentantului legal (daca este cazul) _____
- Sediul/domiciliul _____
- Telefon, Fax, E-mail: _____
- Pagina web _____
- Persoana de contact _____
- Profil de activitate actuala _____
- Cifra de afaceri (daca este cazul) _____
- Numar total de angajati _____
- Alte informatii relevante _____

B. ALTE MENTIUNI

Ne angajam, ca in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vanzare cumparare in termenii si conditiile stipulate in caietul de sarcini.

Am luat la cunostinta de faptul ca, in cazul neindeplinirii angajamentului de incheiere a contractului de vanzare-cumparare, vom fi decazuti din drepturile castigate in urma atribuirii contractului si vom pierde garantia de participare constituita.

Ne angajam raspunderea exclusiva, sub sanctiunile aplicate faptelor penale de fals si uz de fals, pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original si/sau copie, in vederea participarii la procedura, precum si pentru realitatea informatiilor, datelor, angajamentelor furnizate/facute in cadrul procedurii.

Am luat la cunostinta de prevederile Documentatie de licitatie si suntem de acord ca procedura sa se desfasoare in conformitate cu acestea si contractul de vanzare-cumparare sa se realizeze cu respectarea dispozitiilor cuprinse in documentatie.

Data _____

Semnătura ofertant _____

(semnatură și stampilă)

OFERTANT

(numele/denumirea)

DECLARATIE

Subsemnatul(a)/Subscrisa _____ (se insereaza numele persoanei fizice/juridice), in calitate de participant la procedura de licitatie publica pentru vanzarea imobilului – teren in suprafata de 26.770 mp, situat in Sat Uricani, Com. Miroslava, nr. cadastral 100107, CF nr. 100107, din data de _____, ora _____, organizata de Primaria Comunei Valea Lupului.

Declar pe propria raspundere ca:

- a) Nu sunt in stare de dizolvare/lichidare/insolventa/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile mele comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;
- b) Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea in una dintre situatiile prevazute la lit.a);
- c) Mi-am indeplinit obligatiile de plata impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componenete ale bugetului general consolidate, in conformitate cu prevederile legale in vigoare in Romania;
- d) Nu am fost condamnat, in ultimii 3 ani, prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli in materie profesionala.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Inteleg ca in cazul in care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de incalcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul in declaratii.

Data _____

Semnătura ofertant _____

(semnatură și ștampilă)

OFERTANT

(numele/denumirea)

FORMULAR DE OFERTĂ

CĂTRE

U.A.T. COMUNA VALEA LUPULUI

Aleea Irisului nr. 8

Examinand Caietul de sarcini privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului – terenin suprafata de 26.770,00 mp, situat in Sat Uricani, Com. Miroslava, zona Dedeman, nr. cadastral 100107, CF nr. 100107, din data de _____, ora _____ organizata de Primaria Comunei Valea Lupului, subsemnatul / subscrisa _____, oferim un pret de cumparare de _____.

De asemeni ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, in cazul in care oferta noastra este adjudecata sa incheiem cu organizatorul licitatiei contractul de vanzare cumparare in termenii si conditiile stipulate in caietul de sarcini.

Ma angajez sa mentin aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile de la data depunerii ei, respectiv pana la data de _____ (ziua/luna/anul), si ea va ramane obligatorie pentru mine si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Pana la incheierea si semnarea contractului de vanzare-cumparare, aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data azi: _____

Semnătura ofertantului _____

(semnatura si stampila)

OFERTANT

(numele/denumirea)

DECLARAȚIE

Privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul/a _____, reprezentant
legal/împuternicit al _____,
(denumirea /numele și sediul/adresa ofertantului)

cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, declar pe propria răspundere că ma angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil vândut, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile ce îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data _____

Semnătura ofertant _____

(semnătură și ștampilă)

DECLARAȚIE**privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidențialitatea precum și conflictul de interese**

Subsemnatul, _____, având calitatea de membru în Comisia de evaluare a ofertelor numită prin Dispoziția Primarului nr. _____, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că la procedura de licitație organizată pentru vanzarea terenului în suprafața de 26.770 mp, situat în Sat Uricani, Com. Miroslava, zona Dedeman, nr. cadastral 100107, CF nr. 100107

, nu mă aflu sub incidența art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care reglementează conflictul de interese:

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

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

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

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

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

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

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

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înțeleg că, în cazul în care voi divulga aceste informații, sunt pasibil de încălcarea prevederilor art. 304 Cod Penal cu privire la divulgarea informațiilor secrete de serviciu sau nepublice.

Data

Nume și prenume.....

Semnatura