

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 4.895 m², din satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș” – categoria de folosință pășune – proprietate privată a Comunei Moroeni

Consiliul Local al Comunei Moroeni, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară, astăzi, 31 martie 2022,

Având în vedere:

-Referatul de aprobare, întocmit de primarul comunei Moroeni, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului propus spre analiză și dezbatere, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 4.895 m², din satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș” – categoria de folosință pășune – proprietate privată a Comunei Moroeni, înregistrat la nr. 8.201 din 9.07.2021;

-Raportul de specialitate, întocmit de către secretarul general al comunei Moroeni, privind proiectul de hotărâre inițiat de primarul Comunei Moroeni, înregistrat la nr. 13.700 din 12.11.2021;

-Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 4.895 m², din satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș” – categoria de folosință pășune – proprietate privată a Comunei Moroeni, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Dr. Oprescu Dumitru, nr. 13, bl. 14, Sc. B, ap. 34, județul Dâmbovița;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 9 din 27.01.2021 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde, la poz. 75 din Anexă, se regăsește terenul din punctul Pripor – Brânduș”;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 46 din 30.06.2021 privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri – aflate în proprietatea privată a Comunei Moroeni;

-Prevederile art. 287, lit. b), art. 310 – 313, art. 334 – 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-Prevederile art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 20 alin. (1), lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-Anunțul nr. 13.703 din 12.11.2021 de aducere la cunoștință publică a proiectului de act normativ, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică;

-Rapoartele de avizare favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Moroeni;

-Prevederile 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. dd), art. 196 alin. (1), lit. a) și alin. (2) și art. 243, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1

Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în

C.F. 75436 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre – parte integrantă din aceasta.

Art. 2

Se însușește, de Consiliul Local al Comunei Moroeni, Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L. în data de 7.05.2021, cu sediul în Târgoviște, Str. Dr. Oprescu Dumitru, nr. 13, bl. 14, Sc. B, ap. 34, județul Dâmbovița, privind terenul în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre – parte integrantă din aceasta.

Art. 3

Se aprobă Documentația privind vânzarea prin licitație publică a suprafeței de teren de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, aflat în proprietatea privată a comunei Moroeni, conform Anexelor la prezenta hotărâre, de la nr. 3 la nr. 5 (Documentația, Caietul de Sarcini și Instrucțiunile pentru Ofertanți) – părți integrante din aceasta.

Art. 4

Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, conform planului cadastral și extrasului de carte funciară din Anexa nr. 6 la prezenta.

Art. 4

Prețul de pornire a licitației este de 0,57 euro/mp.

Art. 5

(1) Plata se face integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, echivalentul în lei, urmând a se determina conform cursului valutar al BNR leu/euro, din ziua anterioară semnării contractului.

(2) Cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public, de întocmirea documentației cadastrale, în cuantum de 800 lei și cele legate de întocmirea Raportului de evaluare, în cuantum de 66 lei, vor fi suportate de câștigătorul licitației.

Art. 6

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

Art. 7

Se împutenicește Primarul Comunei Moroeni să sernneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art. 8

Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Moroeni, prin intermediul funcționarilor din Compartimentele Taxe și impozite locale și Contabilitate și resurse umane, din aparatul propriu de specialitate al acestuia.

Art. 9

Prin grija secretarului general al comunei Moroeni se comunică prezenta hotărâre prefectului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, pentru exercitarea atribuțiilor prevăzute la art. 252 alin (1) lit. c) și ale art. 255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se aduce la cunoștință publică în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nedelcu Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar general – Oheorghe Claudiu George

Nr. 32

Moroeni: 31.03.2022



STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”

CAPITOLUL I – Obiectul vânzării

Art.1.

(1) Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, se află situat în extravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”.

(2) Terenul are acces din DE 2032 prin latura de VEST.

CAPITOLUL II – Motivația vânzării

Art.2.

(1) Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului, sunt următoarele:

-Prevederile art. 287, lit. b), art. 310 – 313, art. 334 – 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale,

-Prevederile art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare – proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege;

-Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare – terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, ... , pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii ... ;

-Prevederile art. 20 alin. (1), lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare – administrarea eficientă a bunurilor din proprietatea publică și privată a unităților administrativ-teritoriale;

(2) Se are în vedere administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Moroeni, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului comunei Moroeni.

(3) Terenul va fi vândut prin însușirea unei cereri de vânzare a unui locuitor al comunei – domnul Luca Constantin Robert.

CAPITOLUL III – Elemente de preț

Art.3.

(1) Prețul evaluat pentru teren este de 0,57 euro/mp, preț stabilit conform Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L. în data de 7.05.2021, cu sediul în Târgoviște, Str. Dr. Oprescu Dumitru, nr. 13, bl. 14, Sc. B, ap. 34, județul Dâmbovița, prin evaluator autorizat Bobeică Victor Dragoș, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 5.628 din 7.05.2021.

(2) Valoarea de inventar a imobilului în contabilitatea instituției este de 1 leu.

(3) Conform art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(4) Conform art. 363 alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Radministrativ, cu modificările și completările ulterioare, *„răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.”*

(5) Plata vânzării se va face integral înainte de data de semnare a contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL IV – Modalitatea de atribuire a vânzării

Art. 4.

Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334 – 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

Raport de evaluare a Proprietatii Imobiliare

Terenuri amplasate pe raza UAT com. Moroeni, jud. Dambovită –

Domeniul Privat



PROPRIETAR: Com. Moroeni, jud. Dambovită ,
BENEFICIAR: Com. Moroeni, jud. Dambovită
Adresa imobil: UAT Moroeni, jud. Dambovită

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI MOROENI
INTRARE Nr. 5628
IESIRE
Ziua 7 Luna 06 Anul 2021

Nr. Crt	denumire obiectiv	punct	identificare	categoria folosinta	suprafata	eur/mp	lei/mp	total eur	total lei
1	com. Moroeni, loc. Dobresti,	peștera	T16, P454/4	P	1355	0,57	2,807592	772,35	3.804,29
2	com. Moroeni	Horoaba		P	1572	0,57	2,807592	896,04	4.413,53
3	com. Moroeni, sat Pucheni,	str. Lot 4 Conducta		F	418	2,4	11,82144	1003,2	4.941,36
					393	2,4	11,82144	943,2	4.645,83
					523	2,4	11,82144	1.255,20	6.182,61
					975	2,4	11,82144	2.340,00	11.525,90
4	com. Moroeni, sat Moroeni	Gartoala - Intravilan		F	1517	2,4	11,82144	3.640,80	17.933,12
5	com. Moroeni, sat Pucheni	pod Glava		cc	300	5,7	28,07592	1.710,00	8.422,78
6	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Glava	T224/Np5256	Np	110	0,57	2,807592	62,70	308,84
7	com. Moroeni, sat Moroeni	str. Badau		Fanete	3200	2,4	11,82144	7.680,00	37.828,61
8	com. Moroeni, sat Dobresti extravilan	punct Pribor - Brandus		P	4895	0,57	2,807592	2.790,15	13.743,16
9	com. Moroeni, sat Pucheni extravilan	punct Remiza - pod nou		Fanete	811	2,4	11,82144	1.946,40	9.587,19
10	com. Moroeni, sat Moroeni Intravilan	punct Gartoala		Fanete	1126	2,4	11,82144	2.702,40	13.310,94
11	com. Moroeni, sat Pucheni Intravilan	pod Parc		Fanete	540	2,4	11,82144	1.296,00	6.383,58
					270	2,4	11,82144	648,00	3.191,79
					389	2,4	11,82144	933,60	4.598,54
					359	2,4	11,82144	861,60	4.243,90
					459	2,4	11,82144	1.101,60	5.426,04
					654	2,4	11,82144	1.569,60	7.731,22
12	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Runculet	T230/P5531	tufaris	2612	0,57	2,807592	1.488,84	7.333,43
13	com. Moroeni, loc. Dobresti	punct Peștera	T15/P426	Pasune	7788	0,57	2,807592	4.439,16	21.865,53
14	com. Moroeni, sat Moroeni	punct CF1 - punte		Neproductiv	1355	2,4	11,82144	3.252,00	16.018,05
TOTAL					32176			43.649,19	214.998,45

Curs de schimb
(1 EUR = 4,9262LEI)

Data Evaluarii: 07.05.2021



Vineri, 07 Mai 2020

Catrina: Primaria com. Moroeni

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare constituita din 23 de terenuri, ce se afla in domeniul privat al com. Moroeni, amplasate pe raza UAT Moroeni cu destinatie CC, Pd, Ps, Np, F, astfel:

Nr. Crt	denumire obiectiv	punct	identificare	categoria folosinta	suprafata
1	com. Moroeni, loc. Dobresti,	pestera	T16, P464/4	P	1355
2	com. Moroeni	Horoaba		P	1572
3	com. Moroeni, sat Pucheni,	str. Lot 4 Conducta		F	418
					393
					523
					975
4	com. Moroeni, sat Moroeni	Gartoaia - intravilan		F	1517
5	com. Moroeni, sat Pucheni	pod Glava		cc	300
6	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Glava	T224/Np52 56	Np	110
7	com. Moroeni, sat Moroeni	str. Badau		Fanete	3200
8	com. Moroeni, sat Dobresti extravilan	punct Pribor - Brandus		P	4895
9	com. Moroeni, sat Pucheni extravilan	punct Remiza - pod nou		Fanete	811
10	com. Moroeni, sat Moroeni intravilan	punct Gartoaia		Fanete	1126
11	com. Moroeni, sat Pucheni intravilan	pod Parc		Fanete	540
					270
					389
					359
					459
					654
12	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Runculet	T230/P553 1	tufaris	2612
					7788
13	com. Moroeni, loc. Dobresti	punct Pestera	T15/P426	Pasune	1355
14	com. Moroeni, sat Moroeni	punct CF1 - punte		Neproduc tiv	555
TOTAL					32176

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii de mai sus, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare. Aceasta scrisoare reprezinta concluziile raportului de evaluare care va este prezentat in detaliu in paginile urmatoare.

OBIECTUL EVALUARII

Terenuri aflate in patrimoniul com. Moroeni constand in imobile tip terenuri cu destinatie **CC, Pd, Ps, Np, F** in suprafata totala de 32.176 mp divizata in 23 loturi amplasate in pe raza UAT Moroeni (satele Dobrești, Glod, Lunca, Moroeni, Mușcel și Pucheni), jud. Dambovita

SCOPUL EVALUARII

Scopul raportului de evaluare este estimare a valorii de piata pentru imobilul evaluat.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 – SEV.¹

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI

Beneficiarul raportului de evaluare este primaria com. Moroeni, in calitate de proprietar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de destinatar.

DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru data de 07.08.2020.

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

Compania Valuation Real Consulting membru corporativ ANEVAR, prin Bobeica Victor Dragos evaluator autorizat ANEVAR, a fost desemnata sa estimeze valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara constituita din 23 loturi de terenuri cu destinatie **CC, Pd, Ps, Np, F**, situate in extravilanul si in intravilanul com. Moroeni.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si informatii care au condus catre o opinie independenta asupra valorii. Tinand cont de importanta acestor valori si de datele disponibile ce stau la baza lor, evaluatorul a selectat abordarea prin piata si cost pentru

¹ Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, intră în vigoare la data de 1 septembrie 2020 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 3/2020, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 691/3.08.2020.

determinarea valorii de piata. Abordarea prin venit nu a fost selectata de catre evaluator din cauza lipsei unei pietre active pe acest segment.

Valoarea de piata prezentata mai jos, se refera la imobil considerat liber de sarcini, fara restrictii legale sau fizice (naturale). In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare de piata estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii:

Nr. Crt	denumire obiectiv	punct	identificare	categoria folosinta	suprafata	eur/mp	lei/mp	total eur	total lei
1	com. Moroeni, loc. Dobresti	pestera	T16, P454/4	P	1355	0,57	2,807592	772,35	3.804,29
2	com. Moroeni	Horoaba		P	1572	0,57	2,807592	896,04	4.413,53
3	com. Moroeni, sat Pucheni,	str. Lot 4 Conducta		F	418	2,4	11,82144	1003,2	4.941,36
					393	2,4	11,82144	943,2	4.645,83
					523	2,4	11,82144	1.255,20	6.182,61
					975	2,4	11,82144	2.340,00	11.525,90
4	com. Moroeni, sat Moroeni	Gartoala - intravilan		F	1517	2,4	11,82144	3.640,80	17.933,12
5	com. Moroeni, sat Pucheni	pod Glava		cc	300	5,7	28,07592	1.710,00	8.422,78
6	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Glava	T224/Np5256	Np	110	0,57	2,807592	62,70	308,84
7	com. Moroeni, sat Moroeni	str. Badau		Fanete	3200	2,4	11,82144	7.680,00	37.828,61
8	com. Moroeni, sat Dobresti	punct Pribor - Brandus		P	4895	0,57	2,807592	2.790,15	13.743,16
9	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Remiza - pod nou		Fanete	811	2,4	11,82144	1.946,40	9.587,19
10	com. Moroeni, sat Moroeni	punct Gartoala		Fanete	1126	2,4	11,82144	2.702,40	13.310,94
11	com. Moroeni, sat Pucheni	pod Parc		Fanete	540	2,4	11,82144	1.296,00	6.383,58
					270	2,4	11,82144	648,00	3.191,79
					389	2,4	11,82144	933,60	4.598,54
					359	2,4	11,82144	861,60	4.243,90
					459	2,4	11,82144	1.101,60	5.426,04
					654	2,4	11,82144	1.569,60	7.731,22
12	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Runculet	T230/P5531	tufaris	2612	0,57	2,807592	1.488,84	7.333,43
					7788	0,57	2,807592	4.439,16	21.865,53
13	com. Moroeni, loc. Dobresti	punct Pestera	T15/P426	Pasune	1355	2,4	11,82144	3.252,00	16.018,05
14	com. Moroeni, sat Moroeni	punct CF1 - punte		Neproductiv	555	0,57	2,807592	316,35	1.558,21
TOTAL					32176			43.649,19	214.998,45

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)



BOBEICA DRAGOS

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR

ARGUMENTAREA VALORII

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 07.05.2021 este 4.9262 RON/EUR;
- Valoarea estimata in RON si EUR este valabila la data evaluarii;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CERTIFICARE

Serviciile furnizate de SC Valuation Real Consulting SRL au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca un contractor independent.

Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opinat. Am presupus, fara verificare idependenta, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 3 ani.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport sau este folosit ca reper. Puteti sa oferiti raportul in intregime catre acele terte din afara organizatiei dumneavoastra care au nevoie de raport.

Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

CUPRINS

1. INFORMATII GENERALE	8
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	8
SCOPUL SI UTILITATEA LUCRARIII	8
IDENTIFICAREA CLIENTULUI	8
OBIECTUL EVALUARII	8
Terenuri aflate in patrimoniul com. Moroeni constand in imobile tip terenuri cu destinatie CC, Pd, Ps, Np, F in suprafata totala de 32.176 mp divizata in 23 loturi amplasate in pe raza UAT Moroeni (satele Dobrești, Glod, Lunca, Moroeni, Mușcel și Pucheni), jud. Dambovita	
SCOPUL EVALUARII	8
DATA EVALUARII	9
DREPTURILE EVALUATE	9
DATA EVALUARII	9
INSPECTIA.....	9
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	10
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	10
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
DECLARAREA CONFORMITATII EVALUATII CU STANDARDELE DE EVALUARE	11
DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV	11
2. PREZENTAREA DATELOR	12
IDENTIFICARE PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	12
DESCRIEREA ZONEI.....	12
DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	13
CEA MAI BUNA UTILIZARE PENTRU TEREN CC.....	17
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	19
4. REFERINTE	25
5. ESTIMAREA VALORILOR – PROPRIETATI IMOBILIARE	26
PROCEDURA DE EVALUARE.....	26
ETAPE PARCURSE.....	26
METODA COMPARATIILOR	26
6. EVALUARE IMOBILE	28
METODA COMPARATIILOR (TEREN).....	28
7. ESTIMAREA FINALA A VALORII	29
8. CONDITII SPECIALE	31
9. SUMAR ANEXE	32
LINK:	33
HTTPS://WWW.STORIA.RO/OFFERTA/TEREN-INTRAVILAN-MOROIENI-SINAIA-IDHRYY.HTML#AD711466D7	33
HTTPS://WWW.STORIA.RO/OFFERTA/VAND-TEREN-INTRAVILAN-COMUNA-MOROENI-DAMBOVITA-IDG9L1.HTML#AD711466D7	33
HTTPS://WWW.PUBLI24.RO/ANUNTURI/IMOBILIARE/DE-VANZARE/TERENURI/TEREN-INTRAVILAN/ANUNT-VAND-TEREN-IN-MOROENI-DB/7B0065757868605E.HTML	33
LINK:	36

HTTPS://WWW.IMORADAR24.RO/ANUNTURI/8000-MP-TEREN-VANZARE-RAU-ALB-DE-SUS-32522010	36
HTTPS://WWW.OLX.RO/OFERTA/VAND-URGENT-PADURE-PUCIOASA-VARFURI-DAMBOVITA-ID6NTE0.HTML#FB0D85493C	36
LINK:	38
HTTPS://WWW.OLX.RO/OFERTA/PADURE-IDDWURU.HTML	38
HTTPS://WWW.OLX.RO/OFERTA/PADURE-IDDWURU.HTML	44
HTTPS://WWW.IMORADAR24.RO/ANUNTURI/8000-MP-TEREN-VANZARE-RAU-ALB-DE-SUS-32522010	45
HTTPS://WWW.OLX.RO/OFERTA/VAND-URGENT-PADURE-PUCIOASA-VARFURI-DAMBOVITA-ID6NTE0.HTML#FB0D85493C	45

I. INFORMATII GENERALE

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre evaluator ANEVAR Bobeica Victor Dragos, membru titular

Tel: 0729 707 547

E-mail: valuationconsulting@yahoo.com ;

SCOPUL SI UTILITATEA LUCRARI

Stabilirea valorii de piata.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Beneficiarul raportului de evaluare este primaria com. Moroeni in calitate de client si destinatar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de destinatar.

OBIECTUL EVALUARII

Terenuri aflate in patrimoniul com. Moroeni constand in imobile tip terenuri cu destinatie CC, Pd, Ps, Np, F in suprafata totala de 32.176 mp divizata in 23 loturi amplasate in pe raza UAT Moroeni (satele Dobrești, Glod, Lunca, Moroeni, Mușcel și Pucheni), jud. Dambovită

SCOPUL EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020. Standardele aplicate in prezentul de evaluare constau in:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

Ghiduri de evaluare:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

TIPUL VALORII

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 100- Cadrul general din Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a valorii de piata a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 100 Cadrul general si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

DATA EVALUARII

Data la care sunt considerate valabile valorile si informatiile cuprinse in raportul de evaluare este data de 07.05.2021

Moneda in care sunt prezentate valorile este moneda nationala RON dar pentru determinarea valorilor a fost utilizata si valoarea in EURO. Cursul de schimb luat in calcul este cel anuntat de BNR pentru data evaluarii, respectiv 4.9262 RON/EURO.

DREPTURILE EVALUATE

Drepturile de proprietate evaluate in cazul activelor imobiliare sunt definite in Standardele de evaluare Anevar 2020 „toate prerogativele, avantajele si beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)”.

Acestea includ dreptul de folosire a proprietatii, de vanzare, de inchiriere sau de instrainare. De asemenea, includ si dreptul de a refuza toate aceste actiuni.

DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru data de **07.05.2021**

INSPECTIA

Inspectia proprietatii imobiliare a fost facuta de evaluator impreuna cu reprezentantii primarie com. Moroeni in data de 07.05.2021.

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele documente furnizate de catre Beneficiar:

- Planuri de situatie in Stereo 70.
- Centralizatoare in format Excel transmise de proprietar sau reprezentantii proprietarului.

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente privind situatia juridica a proprietatii imobiliare au fost puse la dispozitie de catre primaria Moroeni
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului de reprezentantii clientului, activele analizate sunt in proprietatea Statului Roman.

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.

Se presupune ca activele analizate respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare; in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata. Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii pentru activele analizate in ansamblul lor, in ipoteza continuarii activitatii si nu pentru elemente constitutive considerate individual.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si valoarea estimata nu tine seama de deprecieri datorate factorilor de mediu.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite si fotografii ale activelor, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestora si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile, care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt

adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti. Serviciile de evaluare au fost prestate ca evaluator extern.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii clientului. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului si destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor privind Beneficiarul sau in ce priveste activele acestuia. Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate fata de clientul si destinatarul lucrarii pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

DECLARAREA CONFORMITATII EVALUATII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, devenite obligatorii pentru toti membrii incepand cu 01.09.2020.

DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele ANEVAR de Evaluare.

2. PREZENTAREA DATELOR

IDENTIFICARE PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

Terenuri aflate în patrimoniul com. Moroeni constând în imobile tip terenuri cu destinație CC, Pd, Ps, Np, F în suprafața totală de 32.176 mp divizată în 23 loturi amplasate în pe raza UAT Moroeni (satele Dobrești, Glod, Lunca, Moroeni, Mușcel și Pucheni), jud. Dâmbovița

Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt următoarele:

- Planuri de situație în stereo 70;
- Centralizatoare în format Excel transmise de proprietar sau reprezentanții acestuia.

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute. Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

DESCRIEREA ZONEI

Moroeni este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Dobrești, Glod, Lunca, Moroeni (reședința), Mușcel și Pucheni.

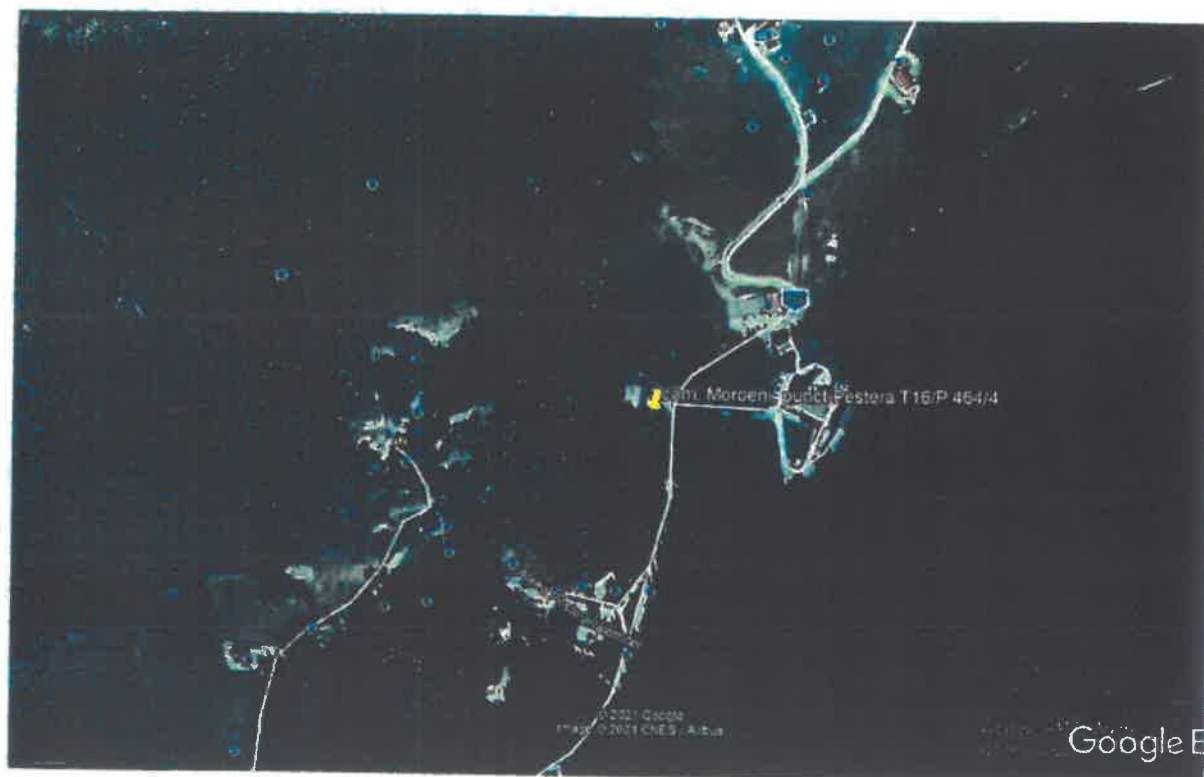
Comuna se află în extremitatea nordică a județului, cuprinzând zona montană înaltă, inclusiv o bună parte din Parcul Natural Bucegi din Munții Bucegi. Pe teritoriul comunei se află lacul Bolboci și izvoarele Ialomiței cu peștera Ialomiței (unde se află și un mic schit), iar la limita cu județul Prahova se află Vârful Omu, cel mai înalt punct al Bucegilor și al județului Dâmbovița, precum și vârful Babele. Comuna este străbătută de șoseaua DN71 care leagă Sinaia de Târgoviște.

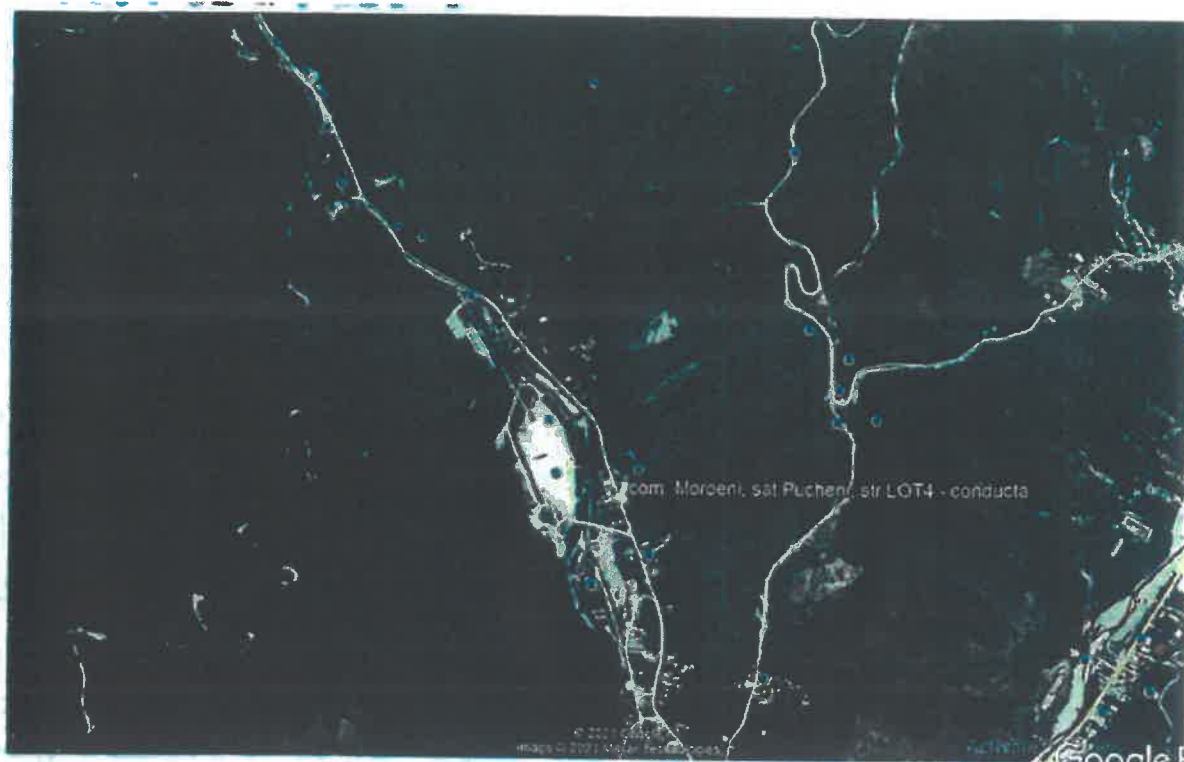
DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

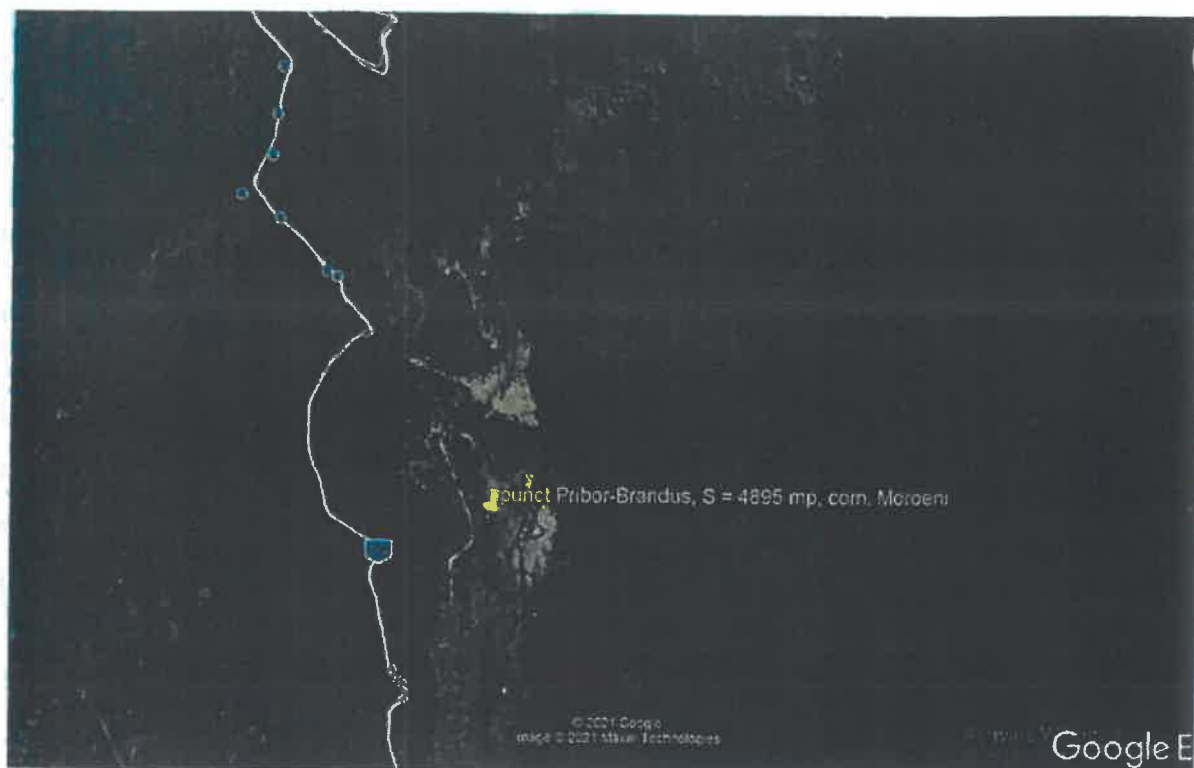
Date Generale

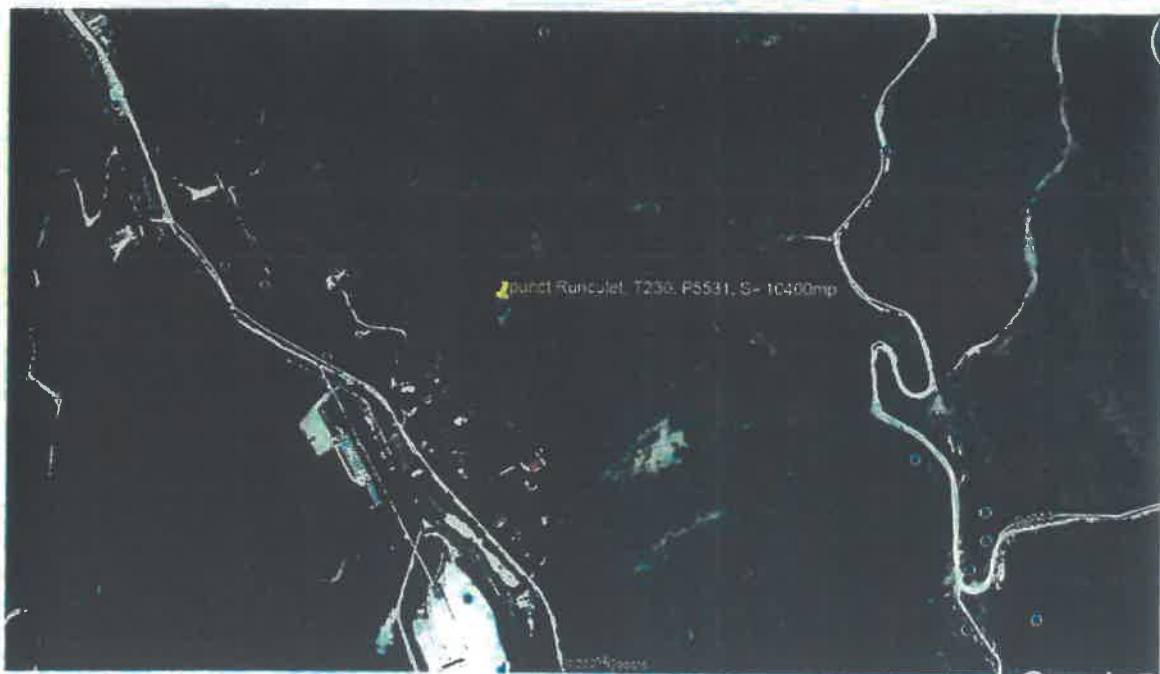
Terenurile supuse procesului de evaluare sunt localizate pe raza UAT com. Moroeni, terenuri cu destinație CC, PD, F, Np. Terenurile se afla în planul doi fata de drumul judetean, accesul realizandu-se din drum comunal pietruit.

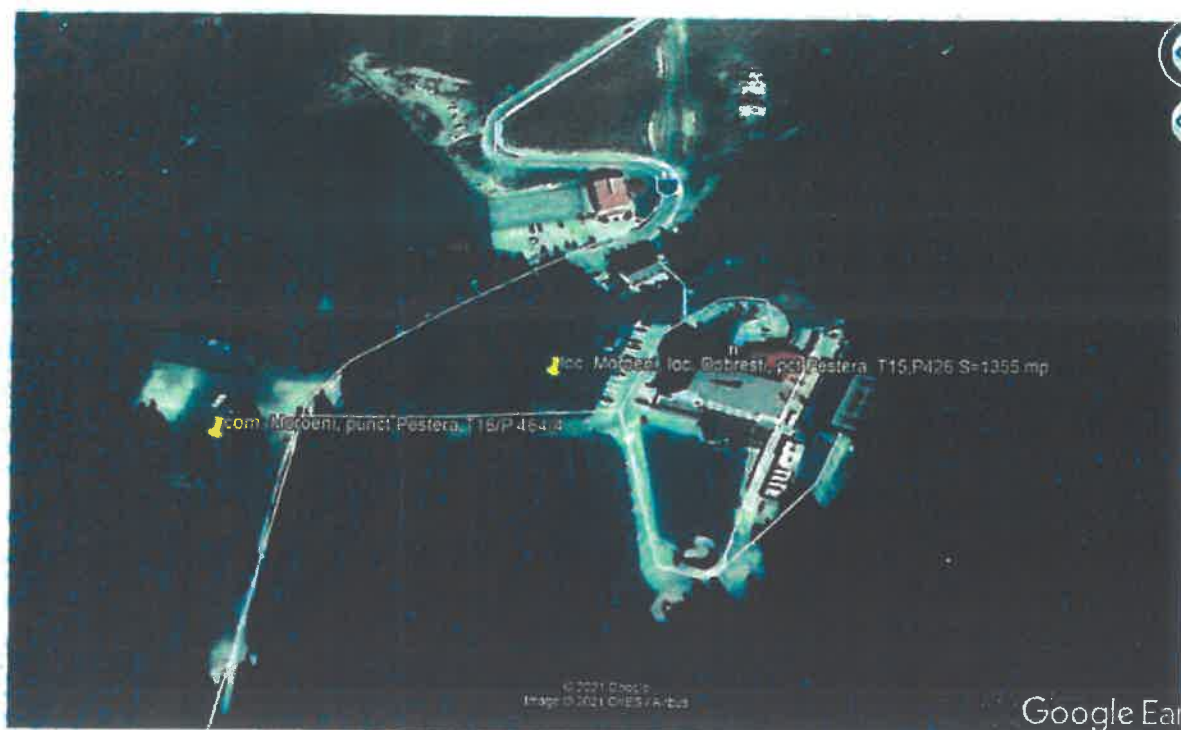
Harta amplasament











CEA MAI BUNA UTILIZARE PENTRU TEREN CC

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal

- o fizic posibilă

- o fezabilă financiar

- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografică Comuna Caragiale.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	nu	nu
CC	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea cu destinație agricolă.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății analizate este cea agricolă.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pentru activități agricole. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DESCRIERE

Evaluarea proprietatii imobiliare constituita din 23 de terenuri, ce se afla in domeniul privat al com. Moroeni, amplasate pe raza UAT Moroeni cu destinatie CC, Pd, Ps, Np, F, astfel:

Nr. Crt	denumire obiectiv	punct	identificare	categoria folosinta	suprafata
1	com. Moroeni, loc. Dobresti,	pestera	T16, P464/4	P	1355
2	com. Moroeni	Horoaba		P	1572
3	com. Moroeni, sat Pucheni,	str. Lot 4 Conducta		F	418
					393
					523
					975
4	com. Moroeni, sat Moroeni	Gartoala - Intravilan		F	1517
5	com. Moroeni, sat Pucheni	pod Glava		cc	300
6	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Glava	T224/Np525 6	Np	110
7	com. Moroeni, sat Moroeni	str. Badau		Fanete	3200
8	com. Moroeni, sat Dobresti extravilan	punct Pribor - Brandus		P	4895
9	com. Moroeni, sat Pucheni extravilan	punct Remiza - pod nou		Fanete	811
10	com. Moroeni, sat Moroeni intravilan	punct Gartoala		Fanete	1126
11	com. Moroeni, sat Pucheni intravilan	pod Parc		Fanete	540
					270
					389
					359
					459
					654
12	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Runculet	T230/P5531	tufaris	2612
					7788
13	com. Moroeni, loc. Dobresti	punct Pestera	T15/P426	Pasune	1355
14	com. Moroeni, sat Moroeni	punct CF1 - punte		Neproductiv	555
TOTAL					32176

PIATA IMOBILIARA

Prețul terenurilor agricole din România în 2019 s-a stabilizat, apreciază fermierii care consideră în continuare că investiția în suprafețe îi ajută să își consolideze exploatațiile. Agointeligența – AGROINTEL.RO a analizat piața terenurilor agricole din România și vă spune care sunt cele mai valoroase suprafețe la acest moment. Am discutat cu agricultorii care au achiziționat terenuri în ultima perioadă și am aflat care sunt județele unde prețul unui hectar de teren a depășit pragul de 10.000 de euro.²

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România este de 5.128 de euro pe hectar, conform datelor de la Institutul Național de Statistică, analizând tranzacțiile la nivel național în ultimele 12 luni. În aceste condiții, valoarea totală a suprafețelor agricole din România este de circa 75 de miliarde de euro dacă luăm ca referință cele 14,7 milioane de hectare, incluzând și pășunile.

Prețul terenurilor agricole nu a mai cunoscut fluctuații importante în ultimul an, deși tendința generală este de creștere în toate județele, mai accentuată în cele considerate cu profil agricol. Cel mai scump teren agricol din România este cel din județele Timiș și Arad, la acest moment. Prețul cel mai mare pentru terenuri este de 10.000 de euro la hectar. La polul opus se află județele din zona Moldovei sau chiar în sud, la Constanța, unde cel mai mic preț pentru terenul agricol pornește de la 3.000 de euro pe hectar și ajunge la 4.000 – 5.000 de euro le hectar.

Factorii care influențează prețul terenurilor agricole din România sunt mai ales interesul agricol din zonă, situația funciară a suprafeței (cadastru, intabulare), calitatea solului și accesul la respectiva parcelă.

Agointeligența – AGROINTEL.RO a luat legătura cu Gheorghe Albu, președintele interimar al Ligii Asociațiilor Producătorilor Agricoli din România (LAPAR) pentru a afla opinia acestuia, atât în calitate de președinte de asociație, cât și de fermier, vizavi de piața terenurilor agricole din România.

"După cum văd eu vânzările de teren în România au cam stagnat. Ce a fost de vândut s-a vândut, iar acum pe ici pe colo unii mai revând terenurile pe care le-au cumpărat. Cel puțin în zona unde activez eu chiar urmăresc chestiunea asta a vânzării terenurilor și vreau să spun că nu mai sunt solicitări pentru a vinde așa cum erau în anii anteriori. Deci încă o dată spun că cine a avut de vândut a vândut, iar acum marea majoritate care vinde sunt din cei care revând terenurile și există și o mică parte a celor care vând din anumite motive, fie că vor să-și facă o altfel de afacere sau cine știe, însă aceștia sunt mult mai puțini", ne-a declarat Gheorghe Albu, șeful interimar al LAPAR.

Prețul unui hectar de teren arabil în Constanța, acolo unde activează inginerul Albu ca și fermier, pornește de la 4.000-5.000 de euro și ajunge până la 8.000 de euro.

"Prețurile diferă în funcție de zonă și în funcție de cine are interesul de a cumpăra. Spre exemplu, și noi în societate acolo unde avem interesul de a întregi o suprafață plătim un preț mai mare, între 6.000 și 8.000 de euro pe hectar, iar acolo unde nu avem interes oferim un preț care să fie cât de cât acceptabil și pentru cel care vinde și pentru cel care cumpără. Dar de obicei prețul este influențat de interesul celui care cumpără. În județul Constanța prețul pornește de la 4.000-5.000 de euro hectarul și ajunge până la 8.000-9.000 de euro. Am văzut terenuri pe care se cer 10.000 de euro pe hectar, dar acestea nu au avut ofertant", a declarat președintele LAPAR Gheorghe Albu pentru Agointeligența – AGROINTEL.RO.

² <https://agrointel.ro/119618/prețul-terenurilor-agricole-in-romania-analiza-pe-județe/>

Cel mai scump teren agricol din România este în vest

Cel mai scump teren agricol este cel din vestul țării, unde proximitatea de Occident, dar și prezența investitorilor străini au urcat prețurile la un nivel de 10.000 de euro pe hectar.

"Zona Timișului, partea asta de câmpie, se apropie de primul loc ca și preț al terenurilor. În zona noastră aici deja e cam 10.000 de euro hectarul de pământ. Am înțeles că în zona Galațiului, unde se face legumicultură, ar mai fi ceva terenuri scumpe. Păcat că nu prea mai sunt terenuri de vânzare, cel puțin în Timiș peste 35% din suprafață este vândută la cetățeni sau firme străine", a declarat pentru Agroiinteligența – AGROINTEL.RO fermierul Samson Popescu din Timiș.

Samson Popescu consideră că pământul trebuie cumpărat atunci când se ivește oportunitatea că altfel rămâi fără. Din acest motiv, fermierul este dispus să renunțe chiar la alte investiții pentru a-și putea achiziționa teren.

"Ultima dată când am cumpărat teren a fost anul trecut, dar puțin, vreo 5 hectare. Cu 9.000 de euro hectarul l-am luat. Deci pot să spun că se cumpără teren în limita posibilităților și în limita ofertelor. Oportunitate mai este atunci când unul dintre cei de la care ai pământul luat în arendă vrea să-l vândă. Ca să pot să iau teren am renunțat și la alte investiții și am luat și credit de la bancă. Din profit nu prea poți să cumperi mult teren, mai ales că a crescut prețul. Cu ani în urmă era altceva", a mai spus fermierul.

În zona Timișului, cei care dictează prețul la teren sunt cei care au capital străin: „În momentul ăsta prețul la teren se află într-o ușoară creștere sau chiar stagnare pentru că numai firmele mai mari mai au posibilități financiare să cumpere. Profitul din agricultură s-a tot diminuat de la an la an din cauza prețurilor la inputuri care au crescut, în timp ce prețul la cerealele noastre au rămas pe loc sau au scăzut. Fermierii nu prea au avut șansa să acumuleze niște valori ca să poată investi. Din ce am văzut aici în zona noastră, cei care dictează prețul sunt cei care au capital străin”.

Prețul terenului agricol din Ialomița variază între 5.000 și 10.000 de euro pe hectar

Fermierul Alexandru Gheorghe, administratorul exploatației Somalex din județul Ialomița, crede, se asemenea, că în ultima perioadă prețurile la pământ s-au mai stabilizat datorită faptului că primăriile fac publice prețurile. În județul Ialomița, în 2019, terenurile agricole au prețuri între 5.000 și 10.000 de euro, "în funcție de conjunctură": "Sunt situații de excepție când se ajunge la 10.000 de euro pe hectar. Atunci când sunt interesele mai mari, suprafețele mai mari. În ultima lună s-au mai stabilizat cât de cât prețurile, dar a fost o perioadă când s-a înregistrat o creștere destul de abruptă. Prețurile însă sunt foarte variabile, și de o localitate la alta diferă. Depinde foarte mult și de cât de dezvoltați sunt agricultorii din arealul respectiv astfel încât să poată să își permită să cumpere terenul, să creeze o competiție. De când se face publicitate imobiliară există niște prețuri de referință, cele din ofertele înregistrate la primărie, și sunt și publice acestea, și cam totul se raportează la ofertele de acolo. Și din moment ce prețurile sunt publice orice proprietar de teren știe prețul cu care se vinde în zona respectivă. Fără discuție însă la noi în țară la ora actuală tendința este de creștere a prețului la teren", a declarat Alexandru Gheorghe pentru Agroiinteligența – AGROINTEL.RO.

Fermierul ialomițean spune că achiziționează pământ ori de câte ori găsește, întrucât achiziția de terenuri reprezintă pentru el investiția principală: "Am cumpărat teren în urmă cu câteva zile. Am luat 6-7 hectare la un preț de 8.000 de euro pe hectar. Prețul variază în funcție de mai mulți factori: dacă terenul este în arendă, dacă este într-o zonă mai favorabilă. Achiziția de terenuri reprezintă investiția principală, dintre toate tipurile de investiții pe asta o alegi, e investiția principală. Cumpăr pământ de câte ori găsesc. Cumpăr câteva zeci de hectare pe an. Când apare o oportunitate atunci cumpăr, dacă pot bineînțeles.

De cele mai multe ori cumpăr din resurse proprii, dar dacă este cazul apelez și la credit, mai ales atunci când este vorba despre suprafețe mai mari”.

Alexandru Gheorghe, administratorul societății Somalex, spune însă că anii trecuți a cumpărat pământ cu 10.000 de euro hectarul: ”Acum 2-3 ani am cumpărat 180 de hectare de teren. Acela a fost un teren cu istorie pentru mine. În urmă cu 7-8 ani de zile vechiul proprietar român nu a vrut să-mi vândă mie terenul cu 2.000 și ceva de euro, cum era prețul atunci, de câte ori ziceam că vreau să-l cumpăr mai puneă 500 de euro la preț, și până la urmă l-a vândut unor danezi cu nici 3.000 de euro, iar aceștia după un an de zile au vândut cu 10.000 de euro hectarul. Și l-am luat eu”.

Prețul pe hectarul de pământ în Ialomița, confirmat și de Nicolae Sitaru

Cunoscutul fermier Nicolae Sitaru, administratorul exploatației Elsit, consideră că prețul la pământ este în stagnare: ”Eu zic că prețul la pământ este în stagnare de vreo 2-3 ani și asta pentru că s-a ajuns la un preț destul de mare și sunt greu sustenabile prețurile pentru veniturile din agricultură”.

Ialomițeanul spune că în județul Ialomița poți cumpără pământ și cu 5.000 de euro hectarul, dar și cu 10.000 de euro.

”La noi în zonă cele mai scumpe terenuri s-au vândut cu 10.000 de euro pe hectar, dar suprafețe mari și bine poziționate. În rest, prețul mediu este între 5.000 și 6.000 de euro pe hectar”, a declarat fermierul Nicolae Sitaru pentru Agroiinteligența – AGROINTEL.RO.

Inginerul Nicolae Sitaru a dezvăluit că anul acesta a cumpărat pământ cu 5.000 de euro hectarul. Acesta consideră că atunci când vine vorba de pământ orice altă investiție cade.

”Eu am cumpărat anul acesta cu 5.000 de euro pe hectar, dar mai trebuie făcute intabulări, niște lucruri care și alea te mai costă bani și drumuri în plus. De obicei îmi propun să cumpăr în special pământurile care sunt în administrarea noastră. Când avem bani cumpărăm din resurse proprii când nu ne împrumutăm la bancă, nu este o regulă în acest sens. Orice altă investiție cade atunci când este vorba de pământ. Asta e prioritatea zero”, susține acesta.

Piața terenurilor agricole a atins apogeul în județul Arad

Pe piața terenurilor, județul Arad este de referință când discutând despre cele mai mari prețuri la hectar. În vestul țării, fermierii nu reușesc să mai cumpere sub pragul de 7.000 de euro hectarul.

Fermierul Dan Herțeg, din Arad, a declarat pentru Agroiinteligența – AGROINTEL.RO că în urmă cu două săptămâni a cumpărat pământ cu 8.500 de euro pe hectar.

”Am luat aproape 2 hectare cu 8.500 de euro hectarul. Sunt oameni care sunt în arendă la noi și atunci avem dreptul acela de preemțiune și vine omul și te anunță că vrea să vândă. Spre exemplu, săptămâna trecută am refuzat o parcelă de un hectar și ceva pentru că cerea 9.000 de euro pe hectar și era și în comuna vecină, nu era așa de interes pentru mine. Când cumpărăm pământ cumpărăm pe credit bancar ca să nu renunțăm la alte investiții pentru că e nevoie și de utilaje și de altele”, a mărturisit fermierul.

Arădeanul susține că se ajunge la un preț de 10.000 de euro pe hectarul de pământ atunci când sunt în vânzare suprafețe mari de teren: ”Aici la mine în zonă prețul la un hectar de pământ variază între 8.000 și 9.000 de euro. Se mai cere și 10.000, dar se mai negociază. Se cumpără pământ în continuare chiar dacă prețurile sunt mari. Și românii și străinii cumpără. Dar de obicei nu se vând parcele mari, se vând bucăți mai mici, între jumătate de hectar și două hectare. Când sunt suprafețe mari însă se cere și 10.000 de euro pe hectarul de pământ”.

Tendința generală a prețului la terenul arabil este una de creștere în zona Aradului: „Din punctul meu de vedere, tendința generală este de creștere a prețului la pământ. Când cumperi pământul lucrul ăsta ți se pare a fi unul rău, dar în același timp e un lucru bun pentru că peste câțiva ani îi crește valoarea. Mulți nu înțeleg că nu este vorba neapărat de câștigul direct ci și de valoarea pe care o să o aibă pământul peste ceva timp”.

Prețul terenurilor agricole în fiecare județ

Iată situația prețurilor pe hectar conform datelor prezentate de compania Agricovert la începutul anului trecut:

Preț teren agricol în Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Satu Mare și Bihor: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Gorj și Mehedinți: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Vâlcea și Argeș: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Dolj și Olt: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Ilfov și Ialomița: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Teleorman și Giurgiu: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Tulcea și Constanța: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Vrancea și Galați: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Suceava, Neamț și Bacău: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Botoșani și Iași: 3.500 – 7.000 de euro pe ha

Piata pentru terenuri forestiere

Potrivit lui Vlad Cîrjan, partener în cadrul fimei de avocatură CHSH Gilescu, Văleanu & Partenerii, care de-a lungul timpului a avut clienți care au achiziționat păduri, prețul mediu al unui hectar de pădure este între 2.000 și 5.000 de euro, în funcție de vârstă și mixul de arbori.

„Cele mai scumpe sunt rășinoasele, se caută mult la export”, a adăugat Cîrjan. Avocatul a explicat faptul că suprafețele mari de păduri sunt mai atractive, la fel și cele bogate în material lemnos ce poate fi exploatat.

În ultima perioadă nu au mai existat la fel de multe tranzacții cu păduri, interesul investitorilor mutându-se către terenurile agricole, pe fondul producției agricole record.

La fel ca pădurile, și terenurile agricole au prețuri mai mici în România comparativ cu alte state. Cîrjan este de părere că în perioada următoare se vor relansa achizițiile cu terenuri

în condițiile în care vor ieși la vânzare noi suprafețe odată cu finalizarea procesului de retrocedare.³

CEREREA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Clienții pentru aceste terenuri sunt fie persoane juridice sau fizice ce dispun de un venit peste medie, ce doresc achiziția unui teren atât pentru dezvoltare agricolă cât și pentru investiție.

OFERTA

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 7000 eur/ha și 9000 eur/ha, respectiv 0.6 eur/mp pentru terenurile aflate la distanță mai mare de ruta de acces și care drumul prezintă denivelări accentuate, și 0.9 eur/mp pentru terenuri care au acces facil la drum asfaltat sau pietruit.

ECHILIBRUL PIETEI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

Totuși sunt asociații agricole sau persoane fizice care doresc să investească în sectorul agricol și doresc să cumpere suprafețe de teren comasate peste 1 ha. Atunci prețul poate fi negociat în avantajul vânzătorului, care reușește să obțină un preț mai mare față de cel oferit de cumpărător. Punctul de pornire pentru negocierea acestor tipuri de teren se face de la prețul de 4 lei / mp sau 5 lei / mp.

³ Conform Ziarului Financiar <https://www.zf.ro/companii/cat-costa-un-hectar-de-padure-in-romania-topul-celor-mai-mari-proprietari-privati-de-paduri-12008394>

4. REFERINTE

Acest studiu a fost intocmit pe baza informatiilor colectate in urma unui studiu amanuntit precum si din materialele avute la dispozitie din surse publice si alte surse externe. In ceea ce priveste informatiile externe, am considerat ca sursele sunt sigure, prin urmare au fost folosite cu buna-credinta.

Cu toate acestea, societatea nu isi asuma responsabilitatea pentru exactitatea si integralitatea acestora si nici pentru orice alte aspecte nedezvaluite care ar putea afecta concluziile trase. Societatea va colabora in eventualitatea in care i se solicita din partea beneficiarului informatii cu privire la mentiunile prezentate in studiul elaborat.

Totusi, in interpretarea informatiilor folosite, a trebuit sa ne bazam pe valabilitatea si exactitatea surselor de date si informatii disponibile.

Am fost extrem de atenti in elaborarea acestei prezentari. Opiniile exprimate in raport se bazeaza pe experienta noastra in piata imobiliara si functionarea acesteia, precum si pe perceptiile noastre asupra fortelor si factorilor care pot influenta piata in timp. Prin urmare, aceste optiuni reprezinta opinia noastra la data curenta.

Conform practicii standard, confirmam ca acest studiu este confidential pentru partile carora le este adresat, dar este destinat utilizarii exclusive a acestora si numai in scopul pentru care a fost elaborat.

5. ESTIMAREA VALORILOR – PROPRIETATI IMOBILIARE

PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost folosite urmatoarele:

- metoda comparatiilor – teren liber de constructii;

Prin aplicarea acestor metode si a tehnicilor aferente, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea justa posibil obtenabila in zona respectiva si la data evaluarii.

ETAPE PARCURSE

Etapele care au stat la baza procesului de evaluare au fost:

- Documentarea, pe baza documentatiei puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Stabilirea limitelor, ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipurilor de valoare estimata in prezentul raport;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

METODA COMPARATIILOR

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea justa a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* sau/si criterii calitative – *analiza comparatiilor relative*. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la *analiza pe perechi de date*.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea justa este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in cazul nostru terenuri, in zona analizata.

6. EVALUARE IMOBILE

METODA COMPARATIILOR (TEREN)

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din zona. In cadrul analizei au fost alese 4 comparabile aflate pe piata si s-au aplicat corectii in functie de amplasament, deschidere, caracteristici urbanistice.

Specificatiile terenurilor comparabile sunt:

Comparabila 1

- teren intravilan cu deschidere la DN 71 Sinaia-Targoviste, aproape de rau, pretabil camping sau pensiune. Google maps: [s://goo.gl/maps/66qyzCnhwq62](https://goo.gl/maps/66qyzCnhwq62)

Comparabila 2

Vand teren intravilan (cadastru, certificat urbanism, PUZ) la iesire din comuna Moroeni-Dambovită spre Sinaia, la limita dintre judetele Dambovită si Prahova, zona muntoasa cu zona impadurita si apa curgatoare la limita proprietatii. Suprafata 1180 mp, deschidere 15,70 m la DN71 Targoviste-Sinaia, gaze si curent electric la limita proprietatii. Pret 9.000 euro negociabil. Terenul face parte dintr-o suprafata totala de 20.000 mp divizat in proprietati de aprox 1100 mp. Ideal pentru casa vacanta, pensiune ...etc.

Comparabila 3

Proprietar vand doua loturi (1800 mp si 4500 mp) in zona Moroeni Carpenis, LA DN 71 MOROENI-SINAIA, despartite de paraul Carpenis, foarte aproape de padure, 15 km pana la Sinaia, aproape de pensiunea Valea Sipotului., suprafata totala: 6000, Front stradal: 100

Criteriile de corectie aplicate sunt de mai multe tipuri si se refera la aspectele juridice ale proprietatii – eventuale restrictii legale, restrictii sau facilitati financiare, conditii de piata care au in vedere dinamica pietei, caracteristici ale proprietatii – amplasament, starea terenului, deschidere si raportul laturilor, conformarea cu Cea Mai Buna Utilizare a zonei.

S-a estimat o corectie de 25% tinand cont de comparabilele (oferte), corectia reprezentand marja de negociere, au fost exprimate corectii procentuale tinand cont de suprafata, drumul de acces si utilitatii.

Valoarea rezultata pentru teren considerat liber de constructii este prezentata in Anexa 2;

7. ESTIMAREA FINALA A VALORII

In urma aplicarii metodei de comparatie directe a terenurilor prezentata in acest raport, au rezultat urmatoarele valori estimate pentru activele aflate in domeniul privat al com. Moroeni, astfel:

Nr. Crt	denumire obiectiv	punct	identificare	categoria folosinta	suprafata	eur/mp	lei/mp	total eur	total lei
1	com. Moroeni, loc. Dobresti,	pestera	T16, P464/4	P	1355	0,57	2,807592	772,35	3.804,29
2	com. Moroeni	Horoaba		P	1572	0,57	2,807592	896,04	4.413,53
3	com. Moroeni, sat Pucheni,	str. Lot 4 Conducta		F	418	2,4	11,82144	1003,2	4.941,36
					393	2,4	11,82144	943,2	4.645,83
					523	2,4	11,82144	1.255,20	6.182,61
					975	2,4	11,82144	2.340,00	11.525,90
4	com. Moroeni, sat Moroeni	Gartoia - Intravilan		F	1517	2,4	11,82144	3.640,80	17.933,12
5	com. Moroeni, sat Pucheni	pod Glava		cc	300	5,7	28,07592	1.710,00	8.422,78
6	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Glava	T224/Np5256	Np	110	0,57	2,807592	62,70	308,84
7	com. Moroeni, sat Moroeni	str. Badau		Fanete	3200	2,4	11,82144	7.680,00	37.828,61
8	com. Moroeni, sat Dobresti extravilan	punct Pribor - Brandus		P	4895	0,57	2,807592	2.790,15	13.743,16
9	com. Moroeni, sat Pucheni extravilan	punct Remiza - pod nou		Fanete	811	2,4	11,82144	1.946,40	9.587,19
10	com. Moroeni, sat Moroeni Intravilan	punct Gartoia		Fanete	1126	2,4	11,82144	2.702,40	13.310,94
11	com. Moroeni, sat Pucheni Intravilan	pod Parc		Fanete	540	2,4	11,82144	1.296,00	6.383,58
					270	2,4	11,82144	648,00	3.191,79
					389	2,4	11,82144	933,60	4.598,54
					359	2,4	11,82144	861,60	4.243,90
					459	2,4	11,82144	1.101,60	5.426,04
12	com. Moroeni, sat Pucheni	punct Runculet	T230/P5531	tufaris	654	2,4	11,82144	1.569,60	7.731,22
					2612	0,57	2,807592	1.488,84	7.333,43
13	com. Moroeni, loc. Dobresti,	punct Pestera	T15/P426	Pasune	7788	0,57	2,807592	4.439,16	21.865,53
14	com. Moroeni, sat Moroeni	punct CF1 - punte		Neproductiv	555	0,57	2,807592	316,35	1.558,21
TOTAL					32176			43.649,19	214.998,45

Valorile estimate nu tin cont de TVA sau alte taxe de vanzare.

Cursul de schimb euro/leu la data evaluarii este de 4.9262

BOBEICA DRAGOS

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR



Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii, evaluatorul a estimat valoarea de piata pentru activul identificat conform inspectiei. Au fost gasite modificari intre situatia contabila si inspectii. Evaluatorul a luat in considerare cladirile conform situatiei juridice. Evaluatorul recomanda actualizarea inventarului domeniului public al statului.

FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

8. CONDITII SPECIALE

Serviciile furnizate de Drawing Project au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent. Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opinat. Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 6 luni.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Conditiiile actuale de piata in opinia noastra sunt diferite de conditiile unei pieti normale in special datorita scaderii economice generale. Principala influenta negativa este lipsa lichiditatii pietei care creste substantial timpul de promovare si marketabilitate a oricarei proprietati aflate spre vanzare. Evaluările prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi considerabil mai mica decat valoarea justa estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtinabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul cercetarii si evaluarii imobiliare.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori 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, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

9. SUMAR ANEXE

Anexa 1 – Metoda comparatiei prin piata – teren;

Anexa 2 – Fotografii;

Anexa 3– Comparabile;

Anexa 2 - Metoda comparatiilor de piata

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile:					
	Suprafata (in mp):	795	10.000	1.180	6.000
	Euro per mp:	5,70 €	5,00 €	8 €	4,0 €
	Marja de negociere (in %)		-25%	-25%	-25%
	Pret corectat (Euro/mp)		3,75 €	6,00 €	3,00 €
	Link:		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-moroleni-sinaia-IDhrYv.html#ad711466d7	https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-comuna-moroeni-dambovita-IDg9L1.html#ad711466d7	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-moroeni-db/7b0065757868605e.html
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,75 €	6,00 €	3,00 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,75 €	6,00 €	3,00 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,8 €	6,0 €	3,0 €
4	Conditii de piata	mai.20	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,8 €	6,0 €	3,0 €
5	Alte conditii pentru				mai putin favorabil

5.1 Localizare	Moroeni - canal Rusetu central	mai putin favorabil	mai putin favorabil	
in %		5%	5%	10%
in €		0,2 €	0,3 €	0,3 €
5.2 Categorie	CC	CC -turistic	CC -turistic	CC -turistic
in %		-10%	-10%	-10%
in €		-0,4 €	-0,6 €	-0,3 €
5.3 Destinatie	TDI	TDI	TDI	TDI
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.4 Cea mai buna utilizare	CC	similar	similar	similar
in %		0%	0%	0%
in €		0,0 €	0,0 €	0,0 €
5.5 Urbanism		similar	similar	similar
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.6 Documentatie urbanistica				
Cerificat de urbanism	Nu	Nu	Nu	Nu
PUZ/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu
Autorizatie de construire	Nu	Nu	Nu	Nu
in %		0%	0%	0%
in €		0,0 €	0,0 €	0,0 €
5.7 Acces	DN71	DN71	DN71	DN71
in %		0%	0%	0%
in €		0,0 €	0,0 €	0,0 €
5.8 Utilitati disponibile				
Curent	Da	Da	Da	Da
Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Nu
Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu
Gaze	Nu	Nu	Nu	0
in %		0%	0%	0%
in €		0,0 €	0,0 €	0,0 €
5.9 Caracteristici fizice				

Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
Forma	Regulata	Dreptunghiular	Dreptunghiular	Dreptunghiular
Suprafata teren				
(mp)	795	10.000	1.180	6.000
in %		15%	0%	15%
in €		1 €	0 €	0 €
5.10 Altele	fara	fara	fara	fara
in %		0%	0%	0%
in €		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Total corectii alte				
conditii		0,4 €	-0,3 €	0,5 €
Pret corectat (Euro/mp)		4,1 €	5,7 €	3,5 €
Corectie totala neta		-0,9 €	-2,3 €	-0,6 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-17,50%	-28,75%	-13,75%
Corectie totala bruta		1,1 €	0,9 €	1,1 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		22,50%	11,25%	26,25%
Pret corectat (euro/mp)	5,7 €	4,125 €	5,70 €	3,45 €
	Euro	Ron		
Valoare finala (euro/mp)	5,70 €	28,079		
Valoare absoluta (euro)	4.532 €	22.323		
<i>curs valutar BNR lei/eur la 07,05,2021</i>		4,9262		

Anexa 2 - Metoda comparatiilor de plata -teren

Nr.				
Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Descriere comparabile:				
	Suprafata (in mp):		8.000,00	20.000,00
		19.860,00		
	Euro per mp:	1 €	1,25 €	1 €
	Link:		https://www.imoradar24.ro/anunturi/8000-mp-teren-vanzare-rau-alb-de-sus-32522010	https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-padure-pucioasa-varfuri-dambovita-ID6NTE0.html#fb0d85493c
1	Tranzactie/Pret Oferta		1 €	1 €
	in %		-25%	-25%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
2	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
3	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
4	Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
5	Conditii de piata	2020	2020	2020
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
6	Localizare	Moroeni	siilar	similar
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
7	Varsta (ani)	41-80	50	70-90
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
8	Compozitie	Fag - Pln Negru	fag salcam	fag
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	<u>Pret corectat (Euro/ha)</u>		1 €	1 €
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Forestier	Forestier	Forestier
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €

Anexa 2 - Metoda comparatiilor de piata

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE Comparabila 1
	Descriere comparabile:		
	Suprafata (in mp):	1.572	3.000
	Euro per mp:	2,40 €	4,00 €
	Marja de negociere (in %)		-25%
	Pret corectat (Euro/mp)		3,00 €
	<u>Link:</u>		https://www.olx.ro/oferta/padure-IDdWUru.html
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%
	in €		0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,00 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%
	in €		0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,00 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%
	in €		0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,0 €
4	Conditii de plata	mai.20	similar
	in %		0%
	in €		0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3,0 €
5	Alte conditii pentru	Moroeni	favorabil
	5.1 Localizare		
	in %		-10%
	in €		-0,3 €
	5.2 Categorie	PS	PS
	in %		0%

in €		0,0 €
5.3 Destinatie	TDA	TDA
in %		0%
in €		0 €
5.4 Cea mai buna utilizare	Pasune	similar
in %		0%
in €		0,0 €
5.5 Urbanism		similar
in %		0%
in €		0 €
5.6 Documentatie urbanistica		
Cerificat de urbanism	Nu	Nu
PUZ/PUD	Nu	Nu
Autorizatie de construire	Nu	Nu
in %		0%
in €		0,0 €
5.7 Acces	DN71	DN71
in %		0%
in €		0,0 €
5.8 Utilitati disponibile		
Curent	Da	Da
Apa curenta	Nu	Nu
Canalizare	Nu	Nu
Gaze	Nu	Nu
in %		0%
in €		0,0 €
5.9 Caracteristici fizice		
Topografie	Plat	Plat
Forma	Regulata	Dreptunghiular
Suprafata teren (mp)	1.572	3.000
in %		-10%
in €		0 €
5.10 Altele	fara	fara
in %		0%
in €		0,0 €
Total corectii alte conditii		-0,6 €
Pret corectat (Euro/mp)		2,4 €

Corectie totala neta		-1,6 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-40,00%
Corectie totala bruta		0,6 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		15,00%
Pret corectat (euro/mp)	2,4 €	2,400 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	2,40 €	11,823
Valoare absoluta (euro)	3.773 €	18.586

curs valutar BNR lei/eur la 07,05,2021 4,9262

Fotografii





ANUNTURI TERNURI

Comparabila 1

www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-moroieni-sinaia-IDhrYy.html#ad711466d7

efay Booking.com AliExpress eMAG etichete Editare p...

Teren Intravilan Moroieni - Sinaia

Dan (contat judec) Gioc

54 000 €
5 €/m²

1/5

storia

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 10 000 m²

Trmite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportaza

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-moroieni-sinaia-IDhrYy.html#ad711466d7>

comparabila 2

www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-comuna-moroieni-dambovit-IDg8L1.html#ad711466d7

efay Booking.com AliExpress eMAG etichete Editare p...

Vand teren intravilan Comuna Moroieni-Dambovit

Dambovit (contat judec) Gioc

9 000 €
5 €/m²

1/5

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 180 m²

Trmite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportaza

Descriere anunt

Vand teren intravilan (cadastru, certificat urbanism, PUZ) la terasa din comuna Moroieni-Dambovit spre Sinaia, la limita dintre judetele Dambovit si Prahova, zona muntoasa cu zona impadurita si apa curgatoare la limita proprietatii. Suprafata 1180 m² de deschidere 12,70 m la DN71 Targoviste-Sinaia, gaze si curent electric la limita proprietatii. Pret

<https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-comuna-moroeni-dambovita-IDg9L1.html#ad711466d7>

comparabila 3



publi24.ro

Contul meu Favorite Liv

Cauta anunturi

Toate judetele

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare

Vand teren in moroeni, db

Dambovita Moroeni Vezi pe harta

4 EUR

Specificatii

Suprafata terenului	6000,0 m ²	Front stradal	100,00
---------------------	-----------------------	---------------	--------

Descriere Imobiliare

Proprietar vand doua loturi (1800 mp si 4500 mp) in zona Moroeni Carpenis, LA DN 71 MCROENI-SINAIA, despartite de paraul Carpenis, foarte aproape de padure, 15 km pana la Sinaia, aproape de pensiunea Valea Sipotului. suprafata totala: 6000, Front stradal: 100

Vezi detalii pe www.tomima.ro

Actualizati datele personale

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-moroeni-db/7b0065757868605e.html>



Loc de intalnire

Moroeni, Judet Dambovita

Padure

4 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Creeaza Profilul tau

Extinde / Inaltimea Extinde

Descriere

Vand padure 2000 mp in Moroeni in zona Valea Sipotului. 4 eur/mp

Anunt actualizat prin sistemul de actualizare automată

<https://www.olx.ro/oferta/padure-IDdWUru.html>

Teren de vânzare cu 8000 mp

Dambovită Rau Alb de Sus vand padure de fag

10.000 €

13 zile în urmă

Vand padure de fag

Detalii

Preț / m²:	1250 €	Suprafață utilă:	8000 m²
Comision:	Nu	Clasificare teren:	Intervilan
Tip terenuri:	Constructiv	Etaj:	Nespecificat

Descriere

Vand padure de fag terenuri pe care se afla in comuna Rau Alb, suprafata fiind de 8000 de metri patrati. Pentru mai multe detalii sunati la nr. de telefon 0723019288, 50000RON.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/8000-mp-teren-vanzare-rau-alb-de-sus-32522010>

Loc de interes

Moroeni, judet Dambovita

Padure

1 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Client de Proprietar

Extindeți / Intervilan / Extindeți

Descriere

Vand padure 2 ha in Moroeni zona celbana Vanatorul 1 EUR/mp

<https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-padure-pucioasa-varfuri-dambovita-ID6NTE0.html#fb0d85493c>

DOCUMENTAȚIA

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”

Art.1.

(1) Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul pășune, se aplică Regulamentul privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri – aflate în proprietatea privată a Comunei Moroeni, aprobat conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 46 din 30.06.2021.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Moroeni, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Comunei Moroeni.

Art.2.

Termenii de mai jos au următoarea semnificație:

(1) Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local al Comunei Moroeni în numele Comunei Moroeni, pentru bunurile imobile din domeniul privat al Comunei Moroeni, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament.

(3) Organizatorul vânzării este Comuna Moroeni, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Comunei Moroeni.

(4) Ofertanții sunt persoanele fizice sau persoanele juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

Art.3.

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau persoane juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietatea privată a Comunei Moroeni, în schimbul unui preț. Primarul Comunei Moroeni, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele Comunei Moroeni, actul de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.4.

(1) Se împutenicește Primarul Comunei Moroeni să constituie, prin dispoziție, comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri în mod autonom cu votul majorității membrilor și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri, dintre care, 2 consilieri locali după cum urmează: Leotescu Florian și Stancu Marian, 2 funcționari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Moroeni și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală. Astfel, comisia are următoarea structură:

-un președinte – cu drept de vot (desemnat prin dispoziția primarului);

-4 membri – cu drept de vot;

-un secretar – functionar din aparatul de specialitate al primarului, desemnat prin dispoziția acestuia – fără drept de vot;

(4) Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită tot prin dispoziția Primarului Comunei Moroeni, având aceeași structură ca și comisia de evaluare, dar din comisia de soluționare

a contestațiilor nu pot face parte reprezentanți numiți în comisia de evaluare. Din partea Consiliului Local cei doi consilieri sunt: Voicu Decebal și Soreanu Justin.

(5) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare/comisiei de soluționare a contestațiilor i se va desemna un supleant. Supleanții comisiei de evaluare din partea Consiliului local sunt: Chițescu Maria și Aldulea Mihai Marian, iar supleanții din partea Consiliului Local ai comisiei de evaluare a contestațiilor sunt: Popa Monica și Nedelcu Nicolae.

(6) Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.

Art.5.

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

(2) Membrii comisiei de evaluare/comisiei de soluționare a contestațiilor și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limită de depunere a ofertelor, declarații care se vor păstra la dosarul licitației conform modelului stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 46 din 30.06.2021, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri – aflate în proprietatea privată a Comunei Moroeni.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei sesizează de îndată pe Primarul Comunei Moroeni despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

(4) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:

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

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

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

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor (membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarii ori asociații 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).

Art.6.

Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

a)verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;

b)verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și ale instrucțiunilor de participare la licitație;

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

d)întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

e)analizarea și evaluarea ofertelor;

f)întocmirea proceselor-verbale;

g)întocmirea raportului de evaluare și a proceselor verbale;

h)în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;

i)desemnarea ofertei câștigătoare;

j)după stabilirea ofertei câștigătoare, înaintează, prin intermediul secretarului comisiei, ordonatorului principal de credite, spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art.7.

Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuții:

- primește documentațiile în care se regăsesc și ofertele, de la Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă;
- convoacă comisia de licitație la solicitarea președintelui comisiei;
- întocmește procesele-verbale ale sesiunii de licitație;
- întocmește raportul de evaluare pe care îl înaintează Primarului comunei Moroeni;
- trimite către ofertanți, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedelcu Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”

Art.1. – Date despre proprietarul terenului

(1) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Moroeni, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Comunei Moroeni, bunul aparținând domeniului privat, conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 9 din 27.01.2021 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde, la poz. 75 din Anexă, se regăsește terenul din punctul „Pripor – Brânduș”.

(2) Adresa titularului dreptului de proprietate este: Comuna Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116, reprezentată legal prin Moraru Mihai Laurențiu – primar; Persoană de contact în cadrul procedurii de vânzare – Gheorghe Claudiu George – secretar general comuna Moroeni – tel. 0245/772213.

(3) Organizatorul licitației este Primăria Comunei Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116.

Art.2. – Obiectul vânzării

(1) Terenul în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”.

(2) Terenul are acces din DE 2032 prin latura de VEST.

Art. 3 – Elemente de preț

Prețul evaluat pentru teren este de 0,57 euro/mp, preț stabilit conform Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Real Consulting S.R.L. în data de 7.05.2021, cu sediul în Târgoviște, Str. Dr. Oprescu Dumitru, nr. 13, bl. 14, Sc. B, ap. 34, județul Dâmbovița, prin evaluator autorizat Bobeică Victor Dragoș, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 5.628 din 7.05.2021.

Art. 4 – Procedura de evaluare aplicată

Pentru terenul în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului – cel mai mare preț/mp.

Art. 5 – Data depunerii ofertelor

Data-limită de depunere a ofertelor se stabilește prin Anunțul privind organizarea procedurii de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Moroeni – www.primariamoroeni.ro, ori prin alte medii sau canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației.

Art. 6 – Adresa, data și ora de desfășurare a licitației

Adresa locului de desfășurare a licitației este Primăria Comunei Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro.

Data și ora dedesfășurare a licitației se stabilesc prin Anunțul privind organizarea procedurii de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Moroeni – www.primariamoroeni.ro

Art. 7 – Prezentarea imobilului ce se vinde: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinației imobilului

Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, este în patrimoniul privat al comunei Moroeni și este liber de sarcini conform extrasului de carte funciară nr. 75436 din data de 24.03.2021. Destinația terenului conform Planului Urbanistic General al Comunei este teren pășune extravilan.

Art. 8 – Garanția de participare la licitație

(1) Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației – 280 euro, fiind achitată în lei, la cursul oficial al BNR din ziua anterioară efectuării plății.

(2) Garanția de participare la licitație se poate depune la casieria Primăriei comunei Moroeni sau în contul RO64TREZ2755006XXX000771 deschis la Trezoreria Pucioasa.

(3) Primăria comunei Moroeni are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situații:

(4) Primăria comunei Moroeni nu va restitui garanția de participare în următoarele situații:

- participantul nu se prezintă la licitație deși a depus toate documentele de participare;
- participantul revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de încheierea contractului;

- în cazul celor care nu încheie contractul în termen, participantului care câștigă licitația;

- participantul revocă oferta după atribuirea contractului și refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia;

(5) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător se transferă în contul vânzării bunului la terminarea procedurii.

(6) Garanția de participare constituită de ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății, în contul indicat de aceștia.

Art. 9 – Documente necesare pentru participarea la licitație

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație :

- dovada achitării garanției de participare, în valoare de 280 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

- dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 300 de lei (nu se restituie);

- dovada achitării taxei de participare – 300 de lei (nu se restituie);

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, 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, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală de la Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează, respectiv de la Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni;

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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Moroeni orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații :

- este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;
- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- a furnizat informații false în documentele de calificare;
- a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, șampilate sau conforme cu originalul;
- documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;
- prețul oferit este mai mic decât prețul minim de punere stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Art. 10 – Date de corespondență privind vânzătorul, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact unde se pot obține relații despre bunul ce face obiectul vânzării, etc.:

Comuna Moroeni, cu sediul în comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116, reprezentată legal prin Moraru Mihai Laurențiu – primar. Persoană de contact în cadrul procedurii de vânzare prin licitație publică – Gheorghe Claudiu George – secretar general al comunei – tel. 0245/772213.

Art. 11 – Anularea licitației

(1) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare 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 la art. 311;

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

(3) Comuna Moroeni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost depuse două oferte egale și ofertanții nu au mai uzat de posibilitatea oferită de art. 30, lit. i);

c) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

-au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

-nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;

-conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

-circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

-ofertantul declarat câștigător își revocă oferta ;

-ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare;

d) contestația unui ofertant este admisă.

(4) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Art. 12 – Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și la prezentul alineat se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament.

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

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplica prevederile alin. (3).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nedelcu Nicolae



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar general – Gheorghe Claudiu George

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”

Art.1.

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75436, înscris în C.F. 75436 a Comunei Moroeni, situat în extravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, vor depune la sediul Primăriei comunei Moroeni – Comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116 – Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă, până la data de2022, ora 10,00, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

Art.2. - Tipul licitației

Bunul aparținând patrimoniului privat al comunei se va achiziționa în urma unei licitații publice, cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului – cel mai mare preț/mp. Licitația publică va avea loc la sediul Primăriei comunei Moroeni – Comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița. în data de2022, ora, dată stabilită în funcție de data publicării în Monitorul Oficial al României – Partea a VI –a, a anunțului de licitație

Art.3. – Termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor

(1) Termenul de depunere a ofertelor se stabilește în funcție de data publicării către Monitorul Oficial al României – Partea a VI –a a anunțului de licitație.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art. 335 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

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

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Primăria Comunei Moroeni 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.

(4) Primăria Comunei Moroeni are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(5) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), Primăria Comunei Moroeni are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Comunei Moroeni în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), Primăria 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.

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

(8) Autoritatea contractantă 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.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației.

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

(11) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b) autoritatea contractantă 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.

(12) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (11) 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.

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

Art.4. – Lista documentelor obligatorii pentru participarea la licitație, modul și locul de înregistrare a acestora

(1) Ofertanții interesați a participa la licitația publică vor depune la sediul Primăriei comunei Moroeni oferta, în două plicuri, după cum urmează:

Plicul exterior – pentru persoanele fizice:

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 280 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 300 de lei (nu se restituie);

-dovada achitării taxei de participare – 300 de lei (nu se restituie);

-certificat de atestare fiscală eliberat de Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original) din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local ;

-certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează arondat, în funcție de domiciliu, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat (în original), din care să rezulte că nu are datorii la bugetul de stat;

-buletinul/carta de identitate (fotocopie);

-împuternicire notarială, pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original);

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație;

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant – Anexa nr. 1 la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant – Anexa nr. 2 la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-alte documente relevante care se consideră necesare;

Plicul exterior – pentru persoanele juridice:

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 280 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 300 de lei (nu se restituie);

-dovada achitării taxei de participare – 300 de lei (nu se restituie);

-copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator, nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii ofertei ;

-certificat de atestare fiscală eliberat de Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original) din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local ;

-certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează arondat, în funcție de domiciliu, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat (în original), din care să rezulte că nu are datorii la bugetul de stat ;

-buletinul/carta de identitate (fotocopie) pentru persoana fizică sau reprezentantul legal;

-împuternicire notarială, pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original);

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație;

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant – Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant – Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-alte documente relevante care se consideră necesare;

(2) Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior**, în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației. Oferta depusă, semnată și datată de ofertant, va fi întocmită conform formularului – Anexa C la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți.

(3) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și terenul pentru care se va licita.

(4) Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Art.5. – Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației este de 0,57 euro/m².

Art.6. – Prețul documentației de licitație

Pentru participarea la licitație, pe lângă garanția de participare la licitație – 10% din prețul de pornire al licitației, reglementată conform prevederilor art. 8 din Anexa nr. 4 din prezenta documentație, trebuie achitate următoarele taxe :

-taxă pentru achiziționarea documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 300 de lei (nu se restituie);

-taxă de participare – 300 de lei (nu se restituie);

Aceste taxe se pot depune la casieria Primăriei comunei Moroeni sau în conturile RO64TREZ2755006XXX000771 (garanția) și respectiv, RO85TREZ27521180250XXXX (caietul de sarcini și taxa de participare), deschise la Trezoreria Pucioasa.

Art.7. – Modul de întocmire și prezentare a ofertei

(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 Primăriei Comunei Moroeni – Compartiment Registratură, relații publice și stare civilă, până la data2022, ora 16,00, 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: „*licitație publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 4.895 m². A nu se deschide până la data de*

....., 2022, ora” . Plicul exterior va trebui să conțină documentele prevăzute la art. 4 din prezenta anexă.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și terenul penru care se va licita.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar datat și 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 autoritatea contractantă.

(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, autoritatea contractantă 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 contractante.

(17) 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.

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

(19) După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia.

Art.8. – Criterii de selecție a ofertelor

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau persoană juridică română sau străină, care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 4 din prezenta Anexă:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, 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 culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Moroeni orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații :

-este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;

-face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;

-nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;

-a furnizat informații false în documentele de calificare;

-a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzatorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;

-nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;

-oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, stampilate sau conforme cu originalul;

-documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;

-prețul oferit este mai mic decât prețul minim de ponire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului prețului cel mai mare oferit pe un m².

(6) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

(8) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj.

(9) Primăria comunei Moroeni are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau persoane 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.

Art.9. – Desfășurarea procedurii de licitație: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;

(1) Licitația publică se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;

b) la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Moroeni participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului comunei Moroeni și participanții care au depus oferte;

c) licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;

d) în ziua și la ora anunțate pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

e) se deschid plicurile exterioare în ședința publică;

f) după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare verifică, în prima fază, elementele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, prevăzute la art. 4 din prezenta Anexă și elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 7, alin. (2) – (5), din prezenta Anexă;

g) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 7 alin. (2) – (5) din prezenta Anexă. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;

h) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de

evaluare; prin acest proces verbal se comunică faptul că ofertanții au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație ;

i) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit. h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și cu condiția ca cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal, comisia consemnează acest fapt în procesul-verbal;

j) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini; în situația în care există două oferte valabile, comisia de licitație deschide și analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de punere al licitației, precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;

k) determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului „cel mai mare preț oferit/m²”;

l) în cazul în care ofertanții declară același preț, departajarea acestora se face în urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmată de confruntarea ofertelor până la adjudecare, dacă este cazul;

m) 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;

n) în baza procesului-verbal care statuează determinarea ofertei câștigătoare pe baza criteriului prevăzut la lit. k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;

o) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum și pe ceilalți ofertanți ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

p) raportul prevăzut la lit. n) se depune la dosarul licitației. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare și se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează notarului în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare;

r) în cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu;

s) comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire;

t) oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;

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

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită drept câștigătoare.

(3) Autoritatea contractantă 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.

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

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

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

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

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

f) 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.

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

(6) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (5) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(7) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (5) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(8) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (5).

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

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

(11) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. În acest caz procedura va fi anulată, urmând a fi reluată.

(12) Vânzarea se va putea perfecta doar cu plata prețului integral.

Art.10. – Soluționarea contestațiilor

(1) Orice participant, persoană fizică sau persoană juridică, din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația. Contestația se formulează în scris și se înregistrează la registratura Primăriei Comunei Moroeni.

(2) Contestația va conține următoarele elemente:

a)numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

b)în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U.I./C.I.F, administratorul/administratorii, persoana împutemică să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

c)obiectul contestației;

d)motivarea în fapt și în drept a contestației;

e)mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;

f)numele/prenumele/semnătura persoanei care a formulat contestația.

(3) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop prin dispoziția Primarului comunei Moroeni, în termen de 48 de ore de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

(4) Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de o zi lucrătoare spre avizare Primarului comunei Moroeni.

(5) În cazul în care contestația este fondată, comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(6) După avizarea de către primar, hotărârea comisiei va fi comunicată contestatarului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.

(7) În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației.

(8) În cazul în care procedura de licitație va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

(9) Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii nr. 544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(10) Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

Art.11. – Dispoziții finale

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

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea Legii române, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitație publică și de contractul de vânzare-cumpărare încheiat ca urmare a adjudecării este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Nedelcu Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar general – Gheorghe Claudiu George



Anexa A la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model Declarație de participare –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică
Sediul/domiciliul
CUI

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, situat în extravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

Către Primăria Comunei Moroeni

Urmare a anunțului publicitar din data de

Subsemnatul/subscrisa

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cu ofertă în plic închis pentru vânzarea terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, situat în extravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevazute în documentația de atribuire și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de

La locul, data și ora indicate de dumneavoastră în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:

Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model fișă ofertant –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

FIȘA OFERTANTULUI

La licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, situat în extravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

- 1.Ofertant
- 2.Adresa sau sediul
- 3.Date de contact (telefon, fax, e-mail)
- 4.Reprezentant legal
- 5.Funcția
- 6.Cod fiscal
- 7.Nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului
- 8.Cont bancar deschis la

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:

Anexa C la Instrucțiunile pentru Ofertanți
– model ofertă pentru licitație –

Ofertant

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI

OFERTĂ DE LICITAȚIE

Pentru vânzarea terenului în suprafață de 4.895 m² – categoria de folosință pășune, situat în extravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Pripor – Brânduș”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

Subsemnatul/subscrisa _____ la licitația publică din data de _____ organizată la sediul Primăriei Comunei Moroeni, ofer un preț de _____ euro/mp, pentru terenul – în suprafață de mp, din punctul, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei.

Declar că am luat act ca, în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta, în condițiile din documentația de atribuire.

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura:



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

