



## HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 180 m<sup>2</sup>, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți–construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni

Consiliul Local al Comunei Moroeni, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară astăzi, 30 octombrie 2024,

Având în vedere:

-Referatul de aprobare, întocmit de primarul comunei Moroeni, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului propus spre analiză și dezbateră, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 180 m<sup>2</sup>, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți – construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, înregistrat cu nr. 11.159 din 30.08.2024;

-Raportul de specialitate, întocmit de către secretarul general al comunei Moroeni, privind proiectul de hotărâre inițiat de primarul Comunei Moroeni, înregistrat cu nr. 11.284 din 3.09.2024;

-Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup>, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți – construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni întocmit de către S.C. Valuation Consult Proiect S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița;

-Raportul privind evaluarea patrimoniului comunei Moroeni, județul Dâmbovița (imobilizări corporale), înregistrat la data de 15.05.2024, cu nr. 6.609, având ca dată a evaluării – 31.12.2023, întocmit de Evaluator autorizat – Bobeică Victor Dragoș;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 24 din 30.04.2020 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde la poz. 47 din Anexă se regăsește terenul în suprafață de 180 m<sup>2</sup> din punctul „Gater”;

-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. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea de revizuire a Constituției României nr. 429/2003;

-Prevederile art. 3 și art. 4 din Carta Europeană a autonomiei locale, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 331 din 26/11/1997, adoptată la Strasbourg în 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr. 199/1997;

-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. 7 alin. (2), art. 553, art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele, privind contractul de vânzare 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;

-Prevederile art. 1, art. 2, art. 5 alin. (2), art. 42 – 44 și art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Anunțul nr. 11.362 din 4.09.2024 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, cu modificările și completările ulterioare;

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



-Prevederile art. 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,

## H O T Ă R Ă Ș T E:

### Art. 1

Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți – construcții, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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 Consult Proiect S.R.L.cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, privind terenul în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți – construcții, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți – construcții, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 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 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți – construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, conform planului cadastral și extrasului de carte funciară – Anexa nr. 6 la prezenta hotărâre – parte integrantă din aceasta.

### Art. 4

Prețul de pornire a licitației este de **6,88** euro/mp.

### Art. 5

(1) Plata se face integral după îndeplinirea formalităților privind publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, la o dată anterioară semnării contractului de vânzare-cumpărare, echivalentul în lei, urmând a se determina conform cursului valutar al BNR leu/euro, din ziua anterioară efectuării plății.

(2) Cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public, precum și cele legate de întocmirea planului cadastral și a Raportului de evaluare, în cuantum de 3.000 lei, vor fi suportate de câștigătorul licitației.

### Art. 6

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 90 de zile de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

### Art. 7

Se împuternicește Primarul Comunei Moroeni, sau înlocuitorul de drept al acestuia, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

### Art. 8



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Moroeni, prin intermediul funcționarilor din Compartimentele Taxe și impozite locale, Achiziții publice 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 Instituției Prefectului – Județul Dâmbovița, 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,  
Coțofană Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

Nr. 76  
Moroeni: 30.10.2024



### STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup>, situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți–construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni

#### CAPITOLUL I – Obiectul vânzării

##### **Art.1.**

(1) Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de de 180 m<sup>2</sup>, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți–construcții, se află situat în intravilanul comunei Moroeni.

(2) Terenul are acces la drum, învecinându-se la **Nord** cu – Drum, pe 2,99 ml, la **Est** cu drum, pe 34,58 ml și cu CFI, pe 28,04, la **Sud** cu comuna Moroeni – domeniu privat, pe 3,04 ml și la **Vest** cu pârâul Ialomicioara, pe 62,62 ml.

#### 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. 7 alin. (2), art. 553, art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele, privind contractul de vânzare, 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 în urma însușirii unei cereri de cumpărare depusă de Mihai Florin – nr. 7.944 din 13.07.2020, concretizată prin întocmirea unei documentații de licitație publică.

#### CAPITOLUL III – Elemente de pret

##### **Art.3.**

(1) Prețul evaluat pentru teren este de **6,88 euro/mp**, preț stabilit conform prevederilor art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ca fiind **„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 selecția cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice** (conform Raport de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Consult Proiect S.R.L., cu sediul în Târgoviște,



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 11.139 din 30.08.2024 – 6,80 euro/m<sup>2</sup> – curs BNR 4,9771 lei = 1 euro, la data evaluării – 28.08.2024) și valoarea de inventar a imobilului (conform Raport privind evaluarea patrimoniului comunei Moroeni, județul Dâmbovița (imobilizări corporale), poz. nr. 28, înregistrat la data de 15.05.2024, cu nr. 6.609, (curs BNR 4,7926 lei = 1 euro, la data evaluării – 31.12.2023) întocmit de Evaluator autorizat – Bobeică Victor Dragoș – 6,88 euro/m<sup>2</sup>).

(2) 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.”

(3) 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Coțofană Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general – Gheorghe Claudiu George





JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI MOROENI

INTRARE Nr. 11.139  
IEȘIRE

Zivă 30 Luna 08 Anul 2024

## Raport evaluare

### TERENURI INTRAVILANE "LOT 4 - PUNCT GATER", COM. MOROENI, JUD. DAMBOVITA

	Teren mp (suprafata)	Categorie teren	Valoare teren		
			eur/mp	total eur	total lei
	210	CC	6.80	1,428	6,791
lotul 4 Punct Gater	181	CC	6.80	1,231	5,858
	180	CC	6.80	1,224	5,821

raport realizat de  
SC VALUATION CONSULT PROIECT SRL

August 2024



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR**  
**IMOBILIARE (terenuri intravilane )**

<b>1. EVALUATOR</b>	SC Valuation Consult Prolect SRL
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 17892 / 2024
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Limita: 50.000 € per eveniment Nr. 0513 din 01.01.2024
Reprezentant –funcția	Bobelca Victor
Expert evaluator	Bobelca Victor
Parafa	Nr. 17892– valabila 2024
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: TARGOVISTE</li> <li>▪ Strada Nicolae Radian, nr. 3-5</li> <li>▪ E-mail: dragosvictor23@yahoo.com</li> </ul>

<b>2. CLIENT</b>	Persoana Juridica: comuna. Moroeni, judetul Dambovita
Adresa	▪
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoana Juridica: comuna. Moroeni, judetul Dambovita

Proprietar	Persoana Juridica: comuna. Moroeni, judetul Dambovita
Adresa proprietatii	Terenuri amplasate pe UAT Moroeni

**4. DECLARAREA VALORII**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE -	Valoare teren				
	Teren mp (suprafata)	categorie teren	euro/mp	total eur	total lei
	210	CC	6.80	1,428	6,791
lotul 4 Punct Gater	181	CC	6.80	1,231	5,853
	180	CC	6.80	1,224	5,821

*O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni;*

**VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.**



<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	
SCOPUL EVALUARII	Determinarea valorii de piata
DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	28.08.2024
DATA EVALUARII	28.08.2024
CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO =4.9771

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Descrierea proprietatii conform planului de situatie: terenuri amplasate in intravilanul localitatii Moroeni, lot 4, punct ater</li> <li>▪ Dobandirea: In ANEXA A sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii</li> <li>▪ Dreptul de proprietate: Judetul Dambovita (Domeniul Public)</li> <li>▪ Numar cadastral: n/a</li> <li>▪ Carte funciata:n/a</li> </ul>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafata inregistrata in documentatie: conform planurilor de situatie puse la dispozitie de proprietar</li> <li>▪ In ANEXA 4 este prezentata copia xerox a planului de situatie</li> </ul>

8.	SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	La data inspectiei pe terenurile sunt fara sarcini si libere de constructii.
----	------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
ZONA DE AMPLASARE	In intravilanul com. Moroeni Inspectia a fost efectuata in prezenta reprezentantului beneficiarului.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ Auto: accesul la teren se realizeaza din drum secundar
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona este mixta constituita unitati cabaniere si terenuri libere forestiere</li> <li>▪ Unitati de invatamant: nu</li> <li>▪ Unitati medicale: nu</li> <li>▪ Institutii de cult: nu</li> <li>▪ Sedii banci: nu</li> <li>▪ Cursuri de apa: da</li> </ul>
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retea de energie electrica: existenta</li> <li>▪ Retea de apa: nu</li> <li>▪ Retea de termoficare: nu</li> <li>▪ Retea de gaze: nu</li> <li>▪ Retea de canalizare: nu</li> <li>▪ Retea de telefonie: nu</li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare: redusa</li> <li>▪ Poluare chimica: redusa</li> </ul>

AMBIENT	▪ Civilizat, liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință: vegetație forestieră Amplasare: favorabilă Poluare: redusă Ambient civilizat.
<b>10. DESCRIEREA TERENULUI</b>	
DATE GENERALE	• Amplasare: com. Moroieni, sat Dobrestii, punctul "zaroaga"
DESCRIERE	• Dimensiuni: L x l • Forma: neregulată • Înclinare: plat

<b>11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Zona cu economie în scădere, oferta de terenuri libere este în creștere, cererea fiind mai mică decât oferta, prețul de ofertă este în scădere
NATURA ZONEI	▪ Teren situat în intravilanul com. Moroieni, jud. Dambovită.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• în creștere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• în stagnare
PREȚURI ÎN ZONA PENTRU TEREN	▪ Minim: 5 eur/mp ▪ Maxim: 8 eur/mp
CONCLUZII SI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendința de creștere în favoarea OFERTEI <b>REZULTA:</b> posibilitatea reducerii prețurilor și chiriei.

## 12. EVALUARE

<b>REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL</b>	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE ~ 2011	<p>Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Hotărârea Conferinței naționale nr. 3/2017 și intră în vigoare la data de 01.01.2018, respectiv la datele prevăzute în fiecare standard.</p> <p>Standardele de Evaluare SEV, compuse din:</p> <p>SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)</p> <p>SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</p> <p>SEV 102 - Implementare (IVS 102)</p> <p>SEV 103 - Raportare (IVS 103)</p> <p>SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p>SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)</p> <p>SEV 210 - Active necorporabile (IVS 210)</p> <p>SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)</p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</p> <p>SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri</p> <p>SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)</p>

	<b>SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 250)</b> <b>SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)</b> <b>SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)</b> <b>SEV 320 - Estimarea valorii de investiție pentru investitori individuali (EVA 5)</b> <b>SEV 330 - Evaluarea bunurilor imobiliare în contextul Directivei privind administratorii de fonduri de investiții alternative (EVA 7)</b> <b>SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobiliare și eficiența energetică (EVA 8)</b> <b>SEV 400 - Verificarea evaluării</b> <b>SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare (EVA 4)</b>
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005</b></li> </ul>
ALTE REGLEMENTARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nu e cazul</b></li> </ul>

### 13. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA nr. 1. este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Informațiile privind vânzarile comparabile sunt corectate, în suma de bani sau în procente, pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat, obținându-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizată.

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE -	Valoare teren				
	Teren mp (suprafața)	Categorie teren	euro/mp	total eur	total lei
<i>O valoare de piață în condiții normale de piață cu expunere de piață de 12 luni:</i>	210	CC	6.80	1,428	6,791
Iotul 4 Punct Gater	181	CC	6.80	1,231	5,853
	180	CC	6.80	1,224	5,821

VALOAREA NU ȚINE CONT DE T.V.A.

### 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1 DEFINIȚII

##### VALOAREA DE PIATĂ

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

#### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarii evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici

un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarul raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute, de asemenea, înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

#### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare va fi completat cu cel puțin 2 fotografii din care sa rezulte încadrarea în zona în care se afla proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi).

#### 14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii evaluatorul va prezenta sursele de informare, după modelul următor:

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- pentru COMPARABILA 1:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0uIP.html#c1cf8c9a79>

pentru COMPARABILA 2:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79>

pentru COMPARABILA 3:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925>

Comparabila 4 :

<https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-moroeni-moroeni-1007250>

#### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, devenite obligatorii pentru toți membrii începând cu 31.12.2021.

## 16. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plată pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

**ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:**



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	Valoare teren				
	Teren mp (suprafata)	categoria teren	euro/mp	total eur	total lei
	210	CC	6.80	1,428	6,791
lotul 4 Punct Gater	181	CC	6.80	1,231	5,853
	180	CC	6.80	1,224	5,821

VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA	<b>COMPARATIA DIRECTA</b>
-----------------------------------------------	---------------------------

VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.
EXPERT EVALUATOR
EC. Bobeica Victor Dragos



---

**ANEXE**

- ANEXA Nr. 1:** Determinarea valorii de plată prin comparația vanzarilor
- ANEXA Nr. 2:** *Fotografiile ale proprietatii (color)*
- ANEXA Nr. 3:** Harta localizare proprietate
- ANEXA A:** Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor etc.



## ***METODA COMPARATIILOR DIRECTE***

Metoda comparației directe este metoda de evaluare care estimează valoarea de piață a unei proprietăți, prin studierea pieței imobiliare în scopul de a găsi proprietăți similare (nuneapărat identice) și competitive și prin analiza diferențelor dintre acestea și proprietatea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date sau/si criterii calitative – analiza comparațiilor relative. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în cazul nostru terenuri, în zona analizată

### **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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.

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 Moroeni

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
Industrial	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială și comercială, având în vedere deschiderile, amplasarea și suprafețele terenurilor. Proprietarul nu a putut prezenta Certificat de Urbanism pentru a putea extrage mai multe date cu privire la restricțiile terenurilor,

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

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pentru dezvoltări rezidențiale. 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)

## Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

### Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale în Zona ComMoroeni. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Com. Moroeni și localitățile din zona similare ca potențial.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, dar ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat. În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scaderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vandute în prezent chiar de către proprietari.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Actorii din piața imobiliară speră într-un an 2016 mai bun pe segmentul rezidențial, respectiv prețurile la case să nu mai coboare ca până acum, iar cei care au stat în expectativă să înceapă să cumpere.

Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spus analiștii. Tot potrivit lor, piața chiriilor va crește în 2015, cel puțin ca dinamică.

Pe piața terenurilor, în 2015, se vor încheia tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, însoțite o ușoară creștere a prețurilor, se va înregistra într-un mediu economic și politic favorabil. În caz contrar, specialiștii în imobiliare speră într-o stagnare a prețurilor.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă parametrii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity.

Alți experți imobiliari consideră că prețurile vor scădea în continuare la terenuri, nu și la cele agricole. "Piața terenurilor este mai degrabă înghețată. Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital. În aceste cazuri, pot fi găsite oferte foarte interesante", a spus pentru RomaniaTV.net, Daniel Crainic, manager imobiliare.ro.

În Capitala, la nivelul întregului oraș, există o scădere de aproximativ 60% în 2013 față de 2008, potrivit datelor imobiliare.ro, intervalul varînd însă foarte mult de la o ofertă la alta.

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care Indicatori imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cel care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criza, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zlășteanu.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70% față de perioada de vârf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investițional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro.

Având în vedere informațiile de piață disponibile în prezent, precum și tranzacțiile înregistrate, putem afirma că tendințele menționate în articolul de mai sus se păstrează și în prima parte a anului pe piața locală.

#### Generalități

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.

#### Oferta competitivă

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 4 Euro/Mp și 8 Euro/Mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

#### Cererea solvabilă

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.

#### Echilibrul pieței. Previzuni

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

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

Nr. Crt.	Criterii de Comparație	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Descriere comparabile:		Vand teren zona Pestera - Padina, langa Vila Coteanu. Toate facilitatile: drum auto, gaz, curent, apa. Deschidere de 51 metri la drum DE495. Acte la zi.	Teren de vanzare ,foarte bun si locuibil,este la sosea ,terenul are 900 metri patrati ,13euro pe metru patrat negociabil,pretul ii discutam la telefon	vand urgent teren intravilan padina pestera 5000 mp, deschidere 180 m, ideal investitie prin fonduri europene	teren Intravilan de vanzare, Moroeni Moroeni, Dambovita
	Suprafata (In mp):	1,049.00	5,000.00	900.00	5,000.00	1,000.00
	Euro per mp:	8.00 €	15.0 €	13.0 €	23.0 €	10.0 €
	Marja de negociere (in %)		-20%	-20%	-20%	-20%
	Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
	Link:		<a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-buceget-zona-pestera-padina-IDb0yIP.html#e1cf8c9a79">https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-buceget-zona-pestera-padina-IDb0yIP.html#e1cf8c9a79</a>	<a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79">https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79</a>	<a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925">https://www.olx.ro/oferta/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925</a>	<a href="https://www.coraimobiliare.ro/immobil/teren-intravilan-moroeni-moroeni-1007250">https://www.coraimobiliare.ro/immobil/teren-intravilan-moroeni-moroeni-1007250</a>
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €

	Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
4	Conditii de piata	aug 2024	aug 2024	aug 2024	aug 2024	aug 2024
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		12 €	10 €	18 €	8 €
5	Alte conditii pentru					
	5.1 Localizare	dn 71	similar	Galma	similar	dn 71
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatie	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.4 cea mai buna utilizare	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	5.5 Urbanism					
	CUT	-	n/a	n/a		-
	POT	0%	n/a	n/a	n/a	n/a
	in %		0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	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%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
<b>5.7 Drum de acces</b>	<b>Strada asfaltata</b>	<b>Strada asfaltata</b>	<b>Strada asfaltata</b>	<b>Strada asfaltata</b>	<b>Strada asfaltata</b>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
<b>5.8 Utilitati disponibile</b>					
Čurent	da	da	da	da	da
Apa curenta	da	da	da	da	da
Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Gaze	da	da	da	da	da
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €	0 €
<b>5.9 Caracteristici fizice</b>		<b>Dubla deschidere</b>			
Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat	Plat
Forma	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata
Deschidere (I)	106	51	15	180	20
Lungime (L)	10	98	60	28	30
Raportul laturilor	10 71/100	52/100	25/100	6 48/100	40/100
Suprafata teren (mp)	1,049.00	5,000.00	900.00	5,000.00	1,000.00
in %		5%	-5%	5%	0%
in €		1 €	-1 €	1 €	0 €
<b>Total corectii alte conditii</b>		<b>1 €</b>	<b>-1 €</b>	<b>1 €</b>	<b>0 €</b>

Pret corectat (Euro/mp) 13 € 10 € 19 € 8 €

Corectie totala neta		-2.4 €	-3.1 €	-3.7 €	-2.0 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-16.00%	-24.00%	-16.00%	-20.00%
Corectie totala bruta		0.6 €	0.5 €	0.9 €	0.0 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		4.00%	4.00%	4.00%	0.00%
Pret corectat (euro/mp)	8.0 €	12.60 €	9.9 €	19 €	8.00 €

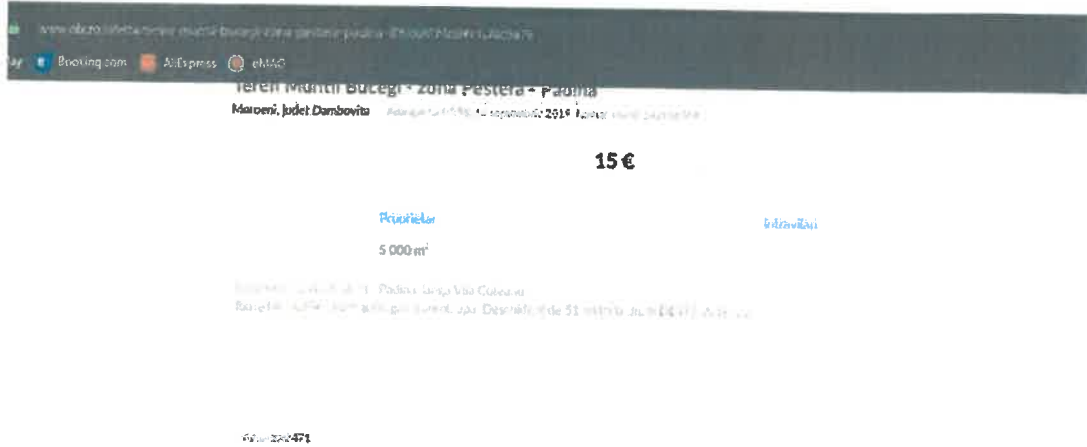
	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	8.00 €	40
Valoare absoluta (euro)	8,392 €	41,768

curs schimb valutar BNR  
lei/eur 28.08.2024

4.9771

ANEXA Nr. 3

comparabile



www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0ulP.html#c1cf8c9a79

Booking.com AliExpress eMAG

**teren muntii bucegi zona pestera padina**

Marceni, Judet Dambovita Adauga la favorite | 2914 | [vezi toate detaliile](#)

**15 €**

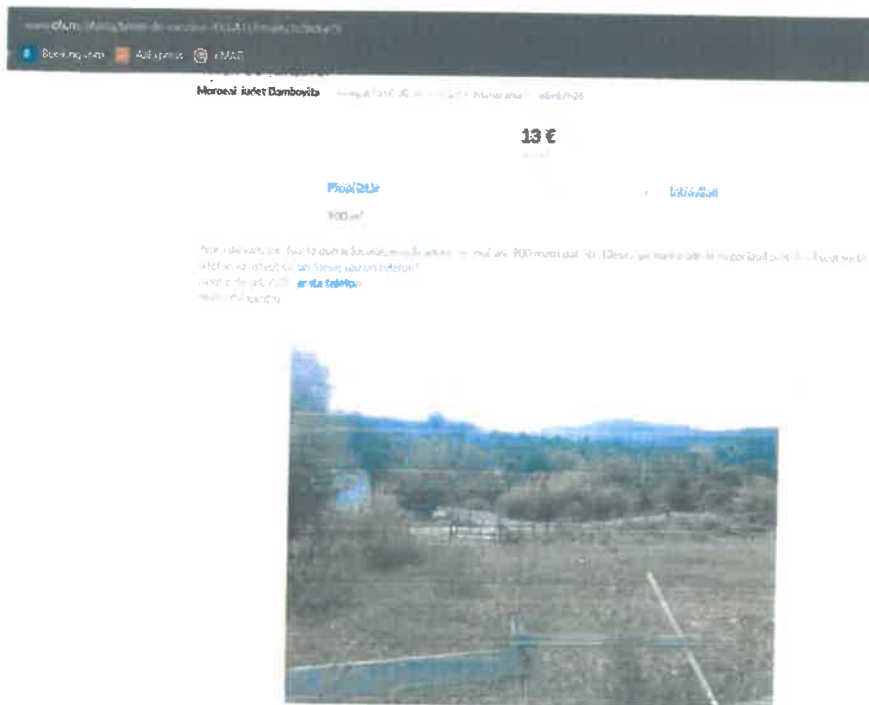
**Pretul este** **5 000 m<sup>2</sup>**

[Intrebari](#)

teren muntii bucegi zona pestera padina  
Bucuresti - Judet Dambovita - Marceni - Judet Dambovita

Referinta: 471

<https://www.olx.ro/oferta/teren-muntii-bucegi-zona-pestera-padina-IDb0ulP.html#c1cf8c9a79>



www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79

Booking.com AliExpress eMAG

**teren de vanzare**


Marceni, Judet Dambovita Adauga la favorite | 1206 | [vezi toate detaliile](#)

**13 €**

**Pretul este** **300 m<sup>2</sup>**


[Intrebari](#)

teren de vanzare  
Marceni, Judet Dambovita



<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcEA1s.html#c1cf8c9a79>

www.olx.ro/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925



**23 €**

Teren Padina Peștera 5000 mp

Targoviste, judet Dambovita

Proprietar

Intravilan

5000 m<sup>2</sup>

Amor sarile cruzabur

Aflați mai multe


<https://www.olx.ro/oferta/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925>

www.cora.ro/teren-padina-pestera-5000-mp-IDbbCcX.html#59bc2c2925

**Cora Imobiliare**

Strada scurta 0723 138 757 Ramli, Rom

0 Euro + mp Teren Intravilan de vanzare; Moroeni Moroeni, Dambovita **BREȚ ȘGAZUI**



Amor sarile cruzabur

Info pentru comparatori

Certatul Cora

Terenul intravilan de vanzare

**ANEXA A:** Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor etc.





MOROENI



**RAPORT EVALUAREA  
PATRIMONIULUI COMUNEI  
MOROENI, JUDETUL  
DAMBOVITA (IMOBILIZARI  
CORPORALE)**

JUDETUL DAMBOVITA  
PRIMĂRIA COMUNEI MOROENI

INTRARE Nr. 6609.  
Zila 16 Luna 05 Anul 2024.

**REZUMAT**

Active apartinand comunei Moroeni  
constand in proprietati imobiliare,  
constructii, terenuri

Windows User

Data evaluarii: 31.12.2023





Unitatea: Comuna Moroeni	Domeniul: PRIVAT UAT
Gestiunea: Active fixe corporale	Paragraf de cheltuieli: A.51.01.03 --- Autoritati executive
Loc folosinta: TERENURI	Articol bugetar: 71.01.30 - Alte active fixe
Cont activ/Cont amortizare : 211.01.00.02.02 /	Provenienta: HCL

### FISA MIJLOCULUI FIX

<b>Numar inventar: 1000007</b>	<b>Denumirea mijlocului fix: Teren curti-constructii in pct.Pucheni-Gater</b>
Grupa: Terenuri	Codul de clasificare: 9.2.1.1.1 --- Terenuri
Document de provenienta: HCL 7 / 31.01.2023	Data darii in folosinta: 31.01.2023
Valoare intrare: 1,00 lei	Data expirare DNF: 31.01.2023
Valoare inventar: 5.937,60 lei	Durata normala de functionare: 0 luni
Amortizare lunara: 0,00 lei	Valoare ramasa de amortizat: 0,00 lei
Accesorii:	Valoarea amortizata: 0,00 lei                      Cota de amortizare: neamortizabil

Caracteristici tehnice: Suprafata: 180.00 mp; Teren curti-constructii in pct. "Pucheni- Gater"

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
31.01.2023	NIR	1	Intrare prin HCL HCL NR.7/31.01.2023	0,00	1,00	0,00	1,00	-
31.05.2024	NC	26	Diferente reevaluare favorabile prin crestere rezerve Nr. Inreg. UAT 6609 din 16.05.2024	1,00	5.936,60	0,00	5.937,60	-



**Anexa nr. 3 la H.C.L. Moroeni nr. 76 din 30.10.2024**

**DOCUMENTAȚIA**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup>, situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți–construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni

**Art.1.**

(1) Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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 Popa Monica, 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) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un supleant. Supleanții comisiei de evaluare din partea Consiliului local sunt: Chițescu Maria și Voicu Decebal.

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

#### **Art.5.**

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

(2) Membrii comisiei de evaluare 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;



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



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,  
Coțofană Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



**Anexa nr. 4 la H.C.L. Moroeni nr. 76 din 30.10.2024**

**CAIETUL DE SARCINI**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup>, situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți–construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni

**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. 24 din 30.04.2020 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde la poz. 47 din Anexă se regăsește terenul în suprafață de 180 m<sup>2</sup> din punctul „Gater”;

(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](mailto: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](mailto:registratura@primariamoroeni.ro), cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116.

**Art.2. – Obiectul vânzării**

(1) Terenul în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”.

(2) Terenul are acces la drum, învecinându-se la **Nord** cu – Drum, pe 2,99 ml, la **Est** cu drum, pe 34,58 ml și cu CFI, pe 28,04, la **Sud** cu comuna Moroeni – domeniu privat, pe 3,04 ml și la **Vest** cu pârâul Ialomicioara, pe 62,62 ml.

**Art. 3 – Elemente de pret**

Pretul evaluat pentru teren este de **6,88 euro/mp**, preț stabilit conform prevederilor art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ca fiind „*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 cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice* (conform Raport de evaluare întocmit de către S.C. Valuation Consult Proiect S.R.L., cu sediul în Târgoviște, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 11.139 din 30.08.2024 – 6,80 euro/m<sup>2</sup> – curs BNR 4,9771 lei = 1 euro, la data evaluării – 28.08.2024) și valoarea de inventar a imobilului (conform Raport privind evaluarea patrimoniului comunei Moroeni, județul Dâmbovița (imobilizări corporale), poz. nr. 28, înregistrat la data de 15.05.2024, cu nr. 6.609, (curs BNR 4,7926 lei = 1 euro, la data evaluării – 31.12.2023) întocmit de Evaluator autorizat – Bobeică Victor Dragoș – 6,88 euro/m<sup>2</sup>).

**Art. 4 – Procedura de evaluare aplicată**

Pentru terenul în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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](http://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](mailto:registratura@primariamoroeni.ro).

Data și ora de desfășurare 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](http://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 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, este în patrimoniul privat al comunei Moroeni și este liber de sarcini conform extrasului de carte funciară nr. 75301 din data de 7.09.2020. Funcțiunea imobilului este teren curți-construcții intravilan.

**Art. 8 – Garanția de participare la licitație**

(1) Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației – 124 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, precum și asocieri între aceste entități, care îndeplinesc următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație :

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 124 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 500 de lei (nu se restituie);

-dovada achitării taxei de participare – 500 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 cu domiciliul/sediul, respectiv de la Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Moroeni;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, afacerile nu îi sunt administrate de un judecător sindic sau are activitățile sale comerciale sunt suspendate și nu face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus – doar pentru persoane juridice. În acest sens se depune Declarația pe propria răspundere – Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți – conform modelului din prezenta Documentație;

(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. În acest sens se depune Declarația pe propria răspundere – Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți – conform modelului din prezenta Documentație.

(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:

- 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, ștampilate 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.

**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](mailto: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 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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;

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; instanța competentă să soluționeze litigiile apărute este Tribunalul Dâmbovița – Secția Civilă – având sediul în Târgoviște, Calea București, nr. 3, județul Dâmbovița, tel. 0245612344, fax. 0245216622, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

e) cazuri de forță majoră care determină imposibilitatea întrunirii comisiei de susținere a licitației, la data și ora stabilite în anunț, în concordanță cu legislația aplicabilă.

(4) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii adoptată prin vot majoritar al membrilor comisiei de licitație, hotărâre de va fi comunicată către Primar în vederea informării 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 de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare 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 aplică prevederile alin. (3).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Coțofană Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



### **INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup>, situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Pucheni, punctul „Gater” – categoria de folosință curți–construcții – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni

#### **Art.1.**

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 75301, înscris în C.F. 75301 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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](mailto:registratura@primariamoroeni.ro), cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116 – Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă, până la data de .. .. .2024, 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 de ....., ..2024, 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 124 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 500 de lei (nu se restituie);

-dovada achitării taxei de participare – 500 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 înscriși (în original);

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant – Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți; pe Anexa A – declarația de participare se va trece, la Primărie, numărul de înregistrare al ofertei, precum și ira depunerii acesteia;

-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 – Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant – Anexa C 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 124 euro, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) – 500 de lei (nu se restituie);

-dovada achitării taxei de participare – 500 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 cu sediul, 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/din partea adunării generale, pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original);

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant – Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți; pe Anexa A – declarația de participare se va trece, la Primărie, numărul de înregistrare al ofertei, precum și ira depunerii acesteia;

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (1) lit. d) și alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație – Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant – Anexa C 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 D 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 6,88 euro/m<sup>2</sup>.

**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) – 500 de lei (nu se restituie);

-taxă de participare – 500 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. În acest sens, ofertantul interesat a participa la licitație, va depune la sediul Primăriei comunei Moroeni un dosar care va cuprinde Declarația de participare – Anexa A la Instrucțiunile pentru Ofertanți, pe care se va aplica ștampila primăriei, cu numărul de înregistrare și data și ora depunerii întregii documentații. Această Declarația de participare – Anexa A la Instrucțiunile pentru Ofertanți, având numărul de înregistrare și data și ora depunerii, se atașează pe plicul exterior.

(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 data .....2024, ora 14,00, 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 180 m<sup>2</sup>. A nu se deschide până la data de ....., 2024, 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 pentru 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 termenii 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, afacerile nu îi sunt administrate de un judecător sindic sau are activitățile sale comerciale suspendate și nu face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus – doar pentru persoanele juridice;

(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:

- 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 termenii de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conforme cu originalul;

- documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;

- prețul oferit – euro/mp – 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 prețul cel mai mare oferit pe un m<sup>2</sup>.

(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, solutionarea contestațiilor;**

(1) Licitarea 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/m<sup>2</sup>”;

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, în cazul în care sunt și alte criterii decât prețul del mai mare;

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





R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



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.

(2) Instanța competentă să soluționeze litigiile apărute este Tribunalul Dâmbovița – Secția Civilă – având sediul în Târgoviște, Calea București, nr. 3, județul Dâmbovița, tel. 0245612344, fax. 0245216622, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.11. – Dispoziții finale**

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

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

(3) 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.

(4) În cazul în care există neconcordanțe sau prevederi interpretabile sau neclare în prezentele Instrucțiuni, în măsura în care Comisia de licitație stabilește, se aplică prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Coțofană Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general – Gheorghe Claudiu George



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



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 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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: .....



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



Anexa B la Instrucțiunile pentru Ofertanți  
– model Declarație de propria răspundere –

**Ofertant**

SC/PFA/II/Persoană fizică .....

Sediul/domiciliul .....

CUI .....

**DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE**

privind licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți-construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Gater”, aparținând domeniului privat al Comunei Moroeni

**Către Primăria Comunei Moroeni**

**Urmare a anunțului publicitar din data de .....**

Subsemnatul/subscrisa .....,  
sub sancțiunile prevederilor art. 326 din Codul penal, declar pe propria răspundere că am fost/nu am fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și am încheiat contractul ori am plătit prețul în termenele legale/nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpa proprie.

De asemenea, subscrisa .....,  
sub sancțiunile prevederilor art. 326 din Codul penal, declar pe propria răspundere că societatea nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, afacerile nu îi sunt administrate de un judecător sindic, nu are activitățile comerciale suspendate și nu face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus.

Data:.....

OFERTANT:

Semnătura: .....



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



Anexa C 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 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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: .....



R O M Â N I A  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI MOROENI



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

**Ofertant**

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

**OFERTĂ DE LICITAȚIE**

Pentru vânzarea terenului terenului în suprafață de 180 m<sup>2</sup> – categoria de folosință curți–construcții, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Pucheni, punctul „Gater”, 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 180 m<sup>2</sup>, din punctul „Gater”, 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: .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Coțofană Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

