



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 27.821 m², din satul Dobrești, punctul „Cariera Cărpeniș” – categoria de folosință neproductiv – 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 27.821 m², din satul Dobrești, punctul „Cariera Cărpeniș” – categoria de folosință neproductiv – proprietate privată a Comunei Moroeni, înregistrat cu nr. 11.463 din 6.09.2024;

-Raportul de specialitate, întocmit de către secretarul general al comunei Moroeni, privind proiectul de hotărâre inițiat de primarul Comunei Moroeni, înregistrat cu nr. 11.470 din 6.09.2024;

-Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 27.821 m², din satul Dobrești, punctul „Cariera Cărpeniș” – categoria de folosință neproductiv – 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;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 74 din 28.09.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde la poz. 74 din Anexă se regăsește terenul în suprafață de 27.821 m² din punctul „Cariera Cărpeniș”;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 37 din 30.05.2024 privind îndreptarea erorii materiale strecurată în Anexa Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 74 din 28.09.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni, la poz. 74;

-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 contractual 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. 11.475 din 6.09.2024 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;



-Raportele 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1

Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 0,61 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 și cele legate de întocmirea 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.



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



Art. 8

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. 81
Moroeni: 30.10.2024



STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 27.821 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Dobrești, punctul „Cariera Cărpeniș” – categoria de folosință neproductiv – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni

CAPITOLUL I – Obiectul vânzării

Art.1.

(1) Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de de 27.821 m², din satul Dobrești, punctul „Cariera Cărpeniș” – categoria de folosință neproductiv, se află situat în intravilanul comunei Moroeni.

(2) Terenul are acces la drum, învecinându-se la **Nord** cu proprietar particular – (Guiman Robert – George), pe 400,25 ml, la **Est** cu proprietar particular – (moșt. Vasiliu Bolnavu Constantin), pe 58,24 ml, la **Sud** cu DE 2415, pe 267,27 ml și la **Vest** cu proprietar particular – (moșt. Vasiliu Bolnavu Constantin), pe 51,82 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 Guiman Robert George – nr. 8.769 din 4.07.2024, concretizată prin întocmirea unei documentații de licitație publică.

CAPITOLUL III – Elemente de preț

Art.3.

(1) Prețul evaluat pentru teren este de **0,61 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,



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



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. 11.435 din 5.09.2024 – 0,61 euro/m²) și valoarea de inventar a imobilului (conform Raport privind evaluarea patrimoniului comunei Moroeni, județul Dâmbovița (imobilizări corporale), poz. nr. 19, înregistrat la data de 3.09.2024, cu nr. 11.295, având ca dată a evaluării 3.09.2024, întocmit de Evaluator autorizat – Bobeică Victor Dragoș – 0,61 euro/m²).

(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

[Type here]

Bobica Victor Dragos
Aut.17892/2024
e-mail: dragosvictor23@yahoo.com
tel. 0729707547

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

situat in com. Moroeni,

Loc. Dobresti, jud.Dambovita, pct. " Carpenis - Cariera"

S = 27.821 mp - neproductiv, nr.cad prov. 76081

Valoare de piata

Descriere	suprafata teren	nr cad.	eur/mp	lei/mp	total valoare teren (lei)
Valoare Teren	27821	76081	0.61 €	3.02	84,133
Total proprietate					84,133
curs valutar BNR lei/eur la 03.09.2024					4.9738

Valoare de piata

84,133 lei

Nota: Valoarea nu tine cont de TVA

Client: COM.Moroeni

Utilizator: com.Moroeni



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului

Catre: Comuna Moroeni

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 27.821 mp, nr. Cad. 76081, a loc. Moroeni, situat in com. Moroeni, loc. Dobresti, pct "Carpenis - Cariera"

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea vanzarii.

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluatorul autorizat EPI, Bobeica Victor Dragos, membru titular 17892, care a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate; opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 03.09.2024, este: 84133 lei

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

Cu deosebita consideratie,

Bobeica Victor Dragos –
Evaluator Autorizat EPI



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.....	4
2. Certificarea evaluatorului	5
3. Termenii de referinta ai evaluarii	6
Obiectul evaluarii	6
Adresa proprietatii	6
Scopul evaluarii	6
Clientul raportului	6
Utilizatorul raportului	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare.....	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluarii	7
Inspectia proprietatii.....	7
Moneda in care se exprima valoarea estimata.....	7
Modalitati de plata.....	7
Conformitatea evaluarii cu SEV	7
Procedura de evaluare.....	7
Natura si sursa informatiilor	8
Responsabilitatea fata de terti	8
Ipoteze	8
Ipoteze speciale	10
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
4. Prezentarea datelor.....	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	11
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului.....	11
Descrierea amenajarilor si constructiilor.....	12
Date privind impozitele si taxele.....	12
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente.....	12
Analiza pietei imobiliare	12
5. Analiza datelor si concluziilor	17
Cea mai buna utilizare	17
Metoda comparatiei directe	19
Analiza rezultatelor si concluzis asupra valorii	20
6. Anexe	22

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client	Comuna Moroeni
Utilizator	Comuna Moroeni
Data raportului de evaluare	03.09.2024
Data inspectiei	02.09.2024 (Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii)
Data evaluarii	03.09.2024
Evaluator autorizat	Bobeica Victor Dragos Legitimatie 17892
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietatii	com. Moroeni, loc.Dobresti, pct "Carpenis - Cariera"
Cod postal	
Cartier / amplasare	Zona forestiera a com Moroeni in sat Dobresti
Utilitati	Teren fara acces la utilitati
Acces	Drum forestier amenajat
Categorie folosinta / nr cad.	Neproductiv/ intravilan/ 76081
Suprafata teren	27821 mp (din acte si masuratori cadastrale)
Proprietar	Comuna Moroeni
Utilizare existenta	Teren intravilan cu vegetatie forestiera
Curs de schimb valutar	4,9738 LEI/EUR
VALOAREA DE PIATA estimata	84.133 lei
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este asupra terenului este liber de sarcini.
Observatii speciale	Conform documentatiei puse la dispozitie, categoria de folosinta a terenului este neproductiv. Nu s-a pus la dispozitie certificat de urbanism.
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluării numai fata de clientul și utilizatorul lucrării și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Bobeica Victor Dragos –
Evaluator Autorizat EPI



3. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	com. Moroeni, loc.Dobresti, pct "Cărpeneș - Cariera" nr cad. 76081, înscris în Cartea Funciara nr. 76081 a com. Moroeni
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Cliantul raportului	Comuna Moroeni
Utilizatorul raportului	Comuna Moroeni
Proprietar	Comuna Moroeni
Drepturi de proprietate evaluate	<p>In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de către Comuna Moroeni.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara 76081 a mun. Moroeni, nr cad. 76081</p> <p>In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenurilor este liber de sarcini.</p>
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p>

	<p>Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.</p>
Data evaluării	<p>La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.09.2024, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2024. Data evaluării este 03.09.2024.</p>
Inspectia proprietății	<p>Inspectia a fost efectuată în data de 03.09.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului. Valoarea este valabilă în ipoteza ca starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspectiei și data evaluării. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.</p>
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	<p>Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (03.09.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9738 lei/EUR.</p>
Modalități de plată	<p>Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.</p>
Conformitatea evaluării cu SEV	<p>Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ SEV 100 – Cadrul general;✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;✓ SEV 102- Documentare și informare;✓ SEV 103 – Raportare;✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii;✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;✓ SEV 400 – Verificarea evaluării;✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Procedura de	<p>Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piată au fost:</p>

evaluare	<ul style="list-style-type: none"> ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatii; ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama; ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura si sursa informatiilor	<p>Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ extras de Carte Funciara nr. 76081/ 15.07:2024 ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului. <p>Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR; ✓ Publicatii privind piata imobiliara; ✓ Articole din presa.
Responsabilitatea fata de terti	<p>Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.</p> <p>Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.</p>
Ipoteze	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel; ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere,

dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucât piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate

	<p>sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
Ipoteze speciale	<p>Conform documentatiei puse la dispozitie, categoria de folosinta a terenului este pasune. Nu s-a pus la dispozitie certificat de urbanism. Evaluarea terenului s-a realizat, conform solicitarii clientului/ utilizatorului, in ipoteza de teren intravilan cu categoria de folosinta curti constructii conform PUG Comuna Ezeris.</p>
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport; ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	Conform extrasului de Carte funciara nr.76081/15.07.2024 proprietatea se compune din teren suprafata 27821 mp, cu destinatia neproductiv, proprietate a lui Comuna Moroeni
---	--

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dobresti, jud. Dambovita, prt. CARPENS - CARIERA*

Nr. Crt.	Nr. cadastrel Nr. topografic	Suprafata ^o (mp)	Observatii / Referinta
A1	76061	27.821	Teren nelmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
100056 / 15/07/2024	
Act Administrativ nr. HCL NR. 74, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOROENI; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 7631, din 06/06/2024 emis de PRIMARIA MOROENI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 8578, din 09/07/2024 emis de PRIMARIA MOROENI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HCL NR. 37, din 30/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOROENI;	

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona,

- Proprietatea este amplasata in zona forestiera de munte a com. Moroeni, sat Dobresti, jud. Dambovita
- Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 3 la prezentul raport.
- Tipul zonei: forestier
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale;
- Unitati comerciale in apropiere: nu
- Unitati de invatamant: nu
- Unitati medicale: Nu;
- Institutii de cult: Nu;
- Sedii de banci: Nu;
- Institutii guvernamentale: Nu;
- Muze: Nu;
- Parcuri: nu;
- Lacuri: Nu;
- Cursuri de apa: Nu;

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului

- Proprietatea este amplasata in zona forestiera, de munte a com. Moroeni
- Caracteristici fizice:*
- Suprafata terenului: S= 27821 mp (din acte si masuratori cadastrale)
 - Deschiderea la strada: Front stradal = 230m
 - Dimensiuni: -
 - Inclinare: plan
 - Forma: dneregulata

- Acces: din forestier amenajat
- Utilitati:
Retea de energie electrica: existenta + nu.

Retea de apa: nu
 Retea de termoficare: nu
 Retea de gaze: nu
 Retea de canalizare: nu
 Retea de telefonie: nu

- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: forestiera
- Servituti de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele si taxele

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

- Data: -
- Vanzatori: -
- Pret vanzare: -

Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile

guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tindea catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (preponderent forestiera) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din com. Moroeni

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare cu similitudini cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Moroeni, jud. Dambovita.

Utilizarile potentiale ale proprietatii sunt: rezidentiala si forestiera. Din analiza trendului pietei am determinat ca cererea existenta este pentru utilizare rezidentiala/forestiera.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati -

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

Așezare

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 Babele. Comuna este străbătută de șoseaua DN71 care leagă Sinaia de Târgoviște.

Analiza pietei

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail. Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se află într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrările au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu. "Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înăspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari – private sau publice – care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu,

sociale și de guvernanță (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional”, a subliniat Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers, potrivit comunicatului citat. Anul acesta, România a înregistrat cea mai bună performanță la nivel de investiții imobiliare comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia), iar această realizare vine într-un context în care activitatea pe piața regională a fost redusă și volumul tranzacțiilor a atins unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimul deceniu, subliniază documentul.¹

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare. Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

¹ <https://financialintelligence.ro/piata-imobiliara-din-romania-a-incheiat-prima-jumatate-a-anului-cu-perspective-favorabile-sectorul-construcțiilor-la-maxim-istorice-analiza/>

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată a dobânzilor este privită ca un factor pozitiv pentru piața imobiliară, deoarece ratele mai scăzute pot stimula cererea pentru achiziții de locuințe și investiții imobiliare. Continuarea creșterii economice, combinată cu scăderea ratei dobânzilor, este anticipată să contribuie la o perspectivă pozitivă pentru piața imobiliară românească în 2024. Astfel, se așteaptă că cumpărătorii și investitorii să beneficieze de un mediu financiar favorabil pentru accesarea creditelor ipotecare și pentru implicarea în tranzacții imobiliare. Cu toate acestea, prognozele pentru 2024 sunt însoțite de precauții, deoarece există semne de incertitudine în dinamica economică și imobiliară. Un factor important care contribuie la această incertitudine este programarea unor modificări fiscale în ianuarie 2024, inclusiv creșterea TVA-ului. Aceste schimbări fiscale pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, conducând la ajustări în prețurile de vânzare ale noilor locuințe și influențând comportamentul cumpărătorilor. Pe de altă parte, prețul materialelor de construcții se menține încă destul de ridicat și nu se întrezăresc perspective de ajustare. Așa că este posibil ca această creștere să contrabalanseze iar prețurile imobilelor să nu scadă. În concluzie, piața imobiliară din România se află într-o fază de adaptare la schimbările anticipate în ceea ce privește ratele dobânzii, costul materialelor de construcții, al manoperei cât și modificările fiscale. Este crucial să se monitorizeze îndeaproape aceste evoluții și să se adopte strategii flexibile pentru a gestiona eventualele impacturi și oportunități care vor apărea în cursul anului 2024. 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.

Analiza cererii solvabile

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

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.. La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de 9-15 euro/mp în zona analizată. Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună
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:

- 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:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni). In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Fizic posibil	Fezabila financiar	Maximul productiv
Rezidential	nu	nu	nu	nu
Nerezidential	da	da	da	da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea nerezidentiala.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala, de teren cu destinatie rezidentiala.* Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o este fizic posibila
- o este permisa legal
- o este fezabila financiar
- o este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber).

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Având în vedere informațiile disponibile despre oferte de vânzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparației directe.

În prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorită lipsei informațiilor necesare pentru aplicarea acestor metode (lipsa informațiilor despre proprietăți imobiliare cu construcții tranzacționate sau oferite la vânzare pentru metoda extracției, lipsa certificatului de urbanism în care sunt precizați coeficienții și parametrii zonali utilizați în aplicarea tehnicii reziduale).

Metoda
comparației
directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 1-2,5 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la: 84133 lei

Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii

Valoarea rezultată în urma aplicării metodei de evaluare selectate este următoarea:

Abordarea prin comparația directă = 84133 lei

Abordarea prin metode de evaluare alternative = nu s-au aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente

informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparatiei directe.

Aceasta metoda indeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantitatii și calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la: 84133 lei

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Aceasta metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost oferite la vânzare recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare pentru terenuri similare sunt cuprinse între 5-12,5 EUR/mp, prețul diferind în funcție de localizare, suprafață, acces, utilități, etc.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Raport de evaluare

TEREN INTRAVILAN

Nr.				
Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2

Descriere comparabile:				
Suprafata (in mp):	60,930.00		8,000.00	20,000.00
Euro per mp:	1 €		2.50 €	1 €
Link:			https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhVwJ.html?reason=extended_search&h_extended_distance	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-extravilan-150-000-ii-comunita-ruciu-IDivW70.html

1	Tranzactie/Prêt Oferta		3€	1€
	in %		-20%	-20%
	In €		-1€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
2	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
3	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
4	Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
5	Conditii de plata	Aug-24	Aug-24	Aug-24
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
6	Localizare	Moroeni	similar	similar
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
7	amplasament	intravilan	intravilan	intravilan
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
8	categorie	neproductiv	pasune	pasune
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Forestier	Forestier	Forestier
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
10	Urbanism			
	in %		0%	0%
	In €		0€	0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€	1€
11	Documentatie urbanistica			
11.1	Amenajare forestiera	Da	Nu	Nu
11.2	PUZ/PUD	-	Nu	Nu

Raport de evaluare

TEREN INTRAVILAN

11.3	Autorizatie de construire		Nu		Nu
	in %		0%		0%
	in €		0€		0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€		1€
12	Drum de acces	drum pietruit amenajat	Drum exploatare		Drum exploatare
	in %		-5%		-5%
	in €		0€		0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€		1€
13	Utilitati				
13.1	Curent	Nu	Nu		Nu
13.2	Apa curenta	Nu	Nu		Nu
13.3	Canalizare	Nu	Nu		Nu
13.4	Gaze	Nu	Nu		Nu
13.5	Altele	Nu	Nu		Nu
	in %		0%		0%
	in €		0€		0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€		1€
14	Caracteristici fizice				
14.6	Suprafata teren (ha)	60,930.00	8,000.00		20,000.00
	in %		-5%		0%
	in €		0€		0€
	Preț corectat (Euro/ha)		2€		1€

Corecție totală netă		-1€		0€
Corecție totală netă (% din pret vanz)		-27.8%		-24.0%
Corecție totală brută		0€		0.0€
Corecție totală brută (% din pret vanz)		7.80%		4.00%
Preț corectat (euro/ha)	0.6€		1.8€	0.6€

Valoare finala (euro/mp)	0.61€
--------------------------	-------

curs valutar BNR lei/eur la 03.09.2024	4.9738
--	--------

https://www.olx.ro/...
Olx
Mesaje



Postat 15 august 2024

Teren de vânzare!!

2,50 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 12 000 m² Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren extravilan, lot de 12.000 mp sau lot a câte 3000/3500 mp. Accesul se face pe drum forestier, utilitățile sunt la 800 m distanță. Terenul este traversat de două pășuni și este ideal pentru o cabană la munte. Satul este în plină dezvoltare și are numeroase peisaje frumoase. Pentru mai multe detalii ne auzim la 07****41

43832461

Avizor: 31

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



valii199423

Pe Ocll din septembrie 2017
4ctiv pe 09 august 2024

Trimite mesaj



XXXX XXXX XXXX

Arata



Publicat în august 2024

Teren intravilan/ extravilan 150.000 in Comuna Runcu

1€

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 150 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde o superbă fosta ferma a Comunei Runcu.
Terenui pornește din strada principală și se întinde pe un deal cu o priveliște superbă asupra naturii pitorești.
La limita cu proprietatea sunt toate utilitățile necesare (apă, gaze, electricitate)
Suprafața integrală care se pune spre vânzare este de 150. 000 mp pe care sunt și câteva construcții în stare bună de conservare.
Pentru mai multe informații tel:
07*****40

ID: 27428212

Verifică în CEK

Reportează



100170467376

Incheiere Nr. 100056 / 15-07-2024

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

Dosarul nr. 100056 / 15-07-2024

INCHEIERE Nr. 100056

Registrator: ELENA DIANA DATU

Asistent: MIRELA ENACHE

Asupra cererii introduse de COMUNA MOROENI privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.CERTIFICAT FISCAL NR. 8978/09-07-2024 emis de PRIMARIA MOROENI;
- Inscrib Sub Semnatura Privata nr.HCL NR. 37/30-05-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOROENI;
- Act Administrativ nr.HCL NR. 74/28-09-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOROENI;
- Act Administrativ nr.ADEVERINTA NR. 7631/06-06-2024 emis de PRIMARIA MOROENI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
Vazaand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 76081
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA MOROENI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 76081 UAT Moroeni;

Prezenta se va comunica partilor:

COMUNA MOROENI
DUMITRESCU COSTIN

*1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targoviste, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutiionării,

22-07-2024

Registrator,

ELENA DIANA DATU

Asistent Registrator,

MIRELA ENACHE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*1) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviste

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70081 Moroeni

Nr. cerere	200088
Zona	13
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170467374



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dobrest, Jud. Dambovita, pct. CARPENIS - CARIERA*

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	76081	27.821	Teren neimprojezat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
100056 / 15/07/2024 Act Administrativ nr. HCL NR. 74, din 28/09/2023, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOROENI; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 7631, din 06/06/2024 emis de PRIMARIA MOROENI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 8978, din 09/07/2024 emis de PRIMARIA MOROENI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HCL NR. 37, din 30/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOROENI;	
B1 1/1 Intabulara, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) COMUNA MOROENI, CIF:4280116, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

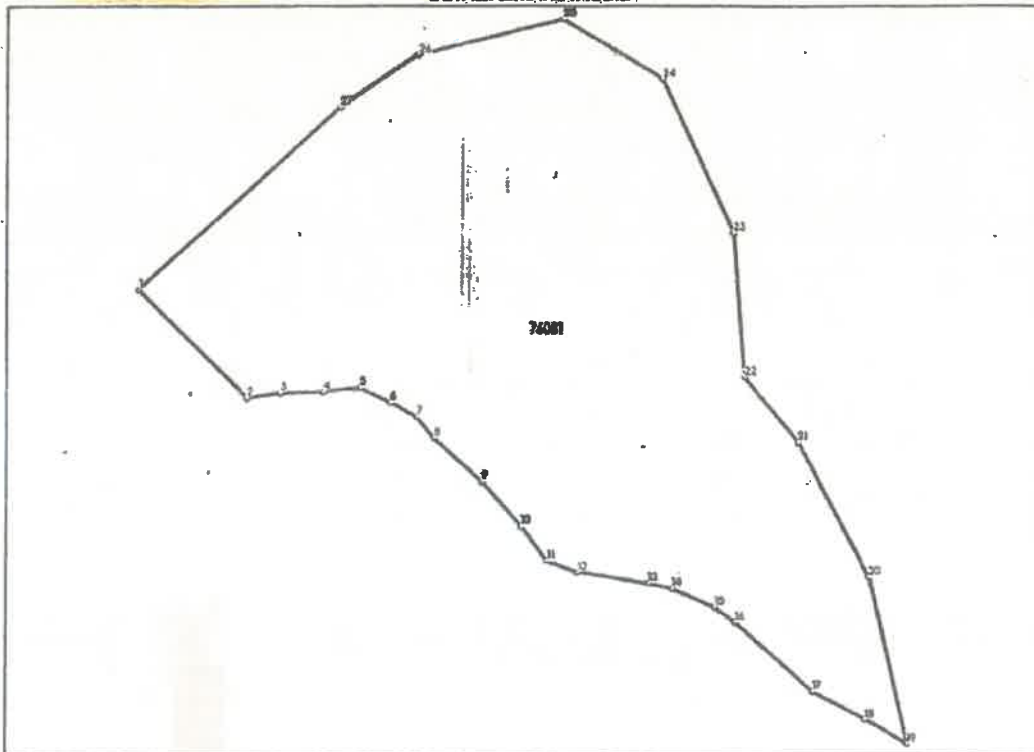
Carte Funciară Nr. 76081 Comuna/Oraș/Municipiu: Moroeni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76081	27.821	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	27.821	136	2416	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.816	2	3	11.472
3	4	14.486	4	5	12.402
5	6	11.834	6	7	10.04
7	8	9.261	8	9	22.035
9	10	20.455	10	11	14.468
11	12	11.097	12	13	24.393

Carte Funciară Nr. 76081 Comuna/Oraș/Municipiul: Moroeni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	8.083
15	16	8.989
17	18	20.19
19	20	58.237
21	22	29.09
23	24	57.166
25	26	50.487
27	1	91.729

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	15.737
16	17	35.723
18	19	16.604
20	21	51.787
22	23	49.017
24	25	39.154
26	27	31.816

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
15-07-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MIRELA ENACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

Localitate: Targoviste, Adresa: Str. I.C.Brătianu Nr.27, Cod postal: 130048, Tel:0245/613956

Nr.cerere	100056
Zona	15
Lot	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 76081 / UAT Moreni

TEREN Intravilan

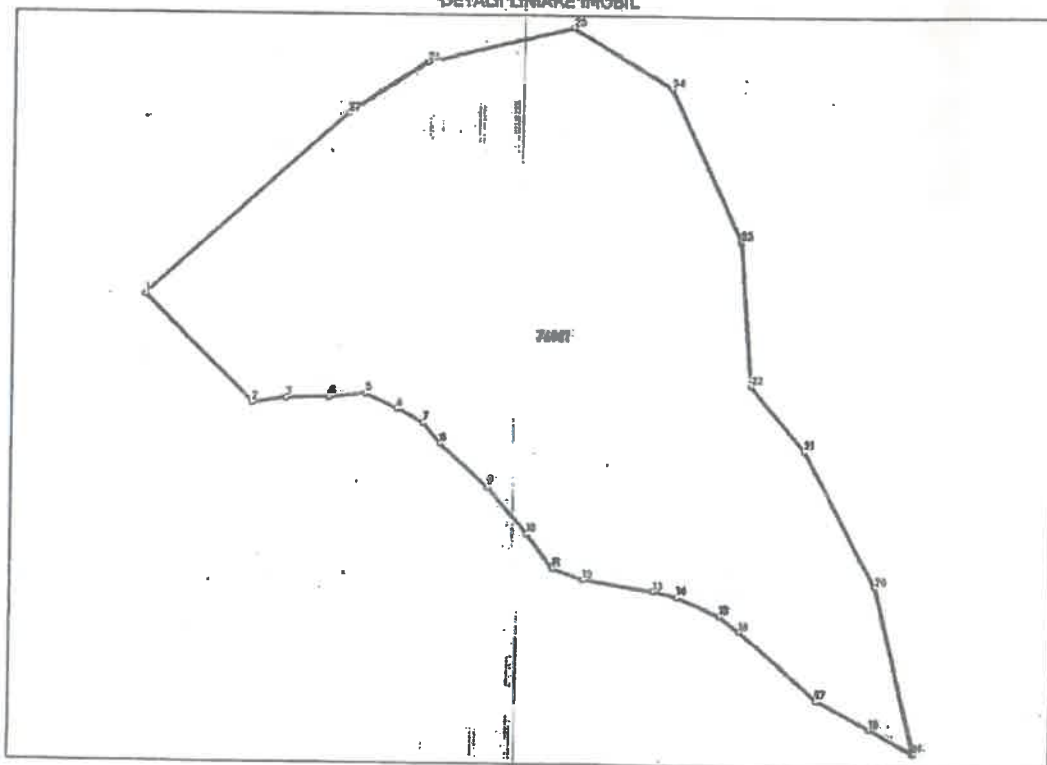
Adresa: Loc. Dobresti, jud. Dambovita, pct. "CARPEN S - CARIERA"

Comuna/Oraș/Municipiu: Moreni

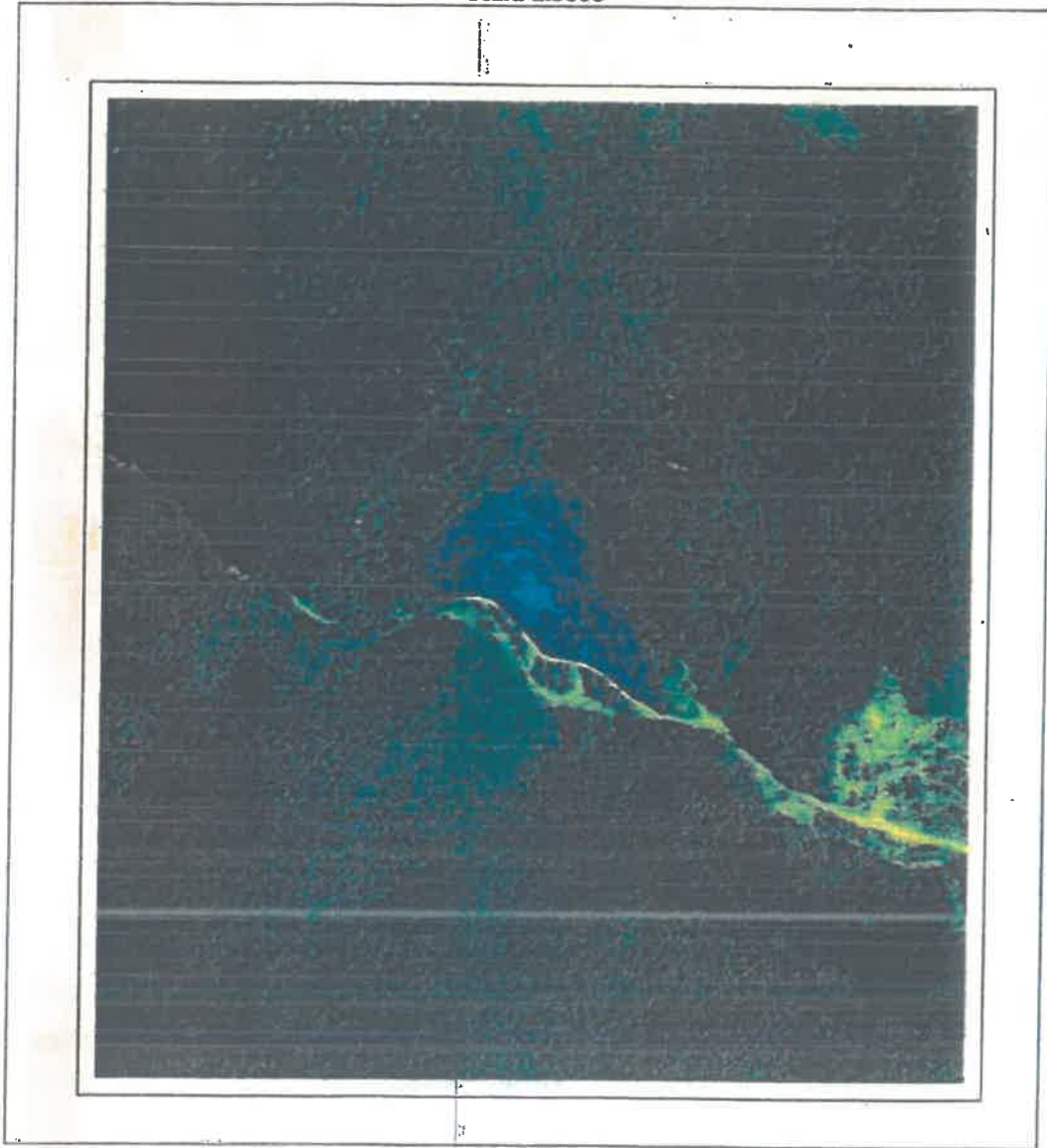
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
76081	27821	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 76081 / UAT Moreeni
Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 76081 / UAT Moroeni

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra via	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	27.821	136	2416	
TOTAL:			27.821			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.816	2	3	11.472
3	4	14.486	4	5	12.402
5	6	11.834	6	7	10.04
7	8	9.261	8	9	22.035
9	10	20.455	10	11	14.468
11	12	11.097	12	13	24.393
13	14	8.083	14	15	15.737
15	16	8.989	16	17	35.723
17	18	20.19	18	19	16.604
19	20	58.237	20	21	51.787
21	22	29.09	22	23	49.017
23	24	57.166	24	25	39.154
25	26	50.487	26	27	31.816
27	1	91.729			

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI DAMBOVITA la data: 15-07-2024
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

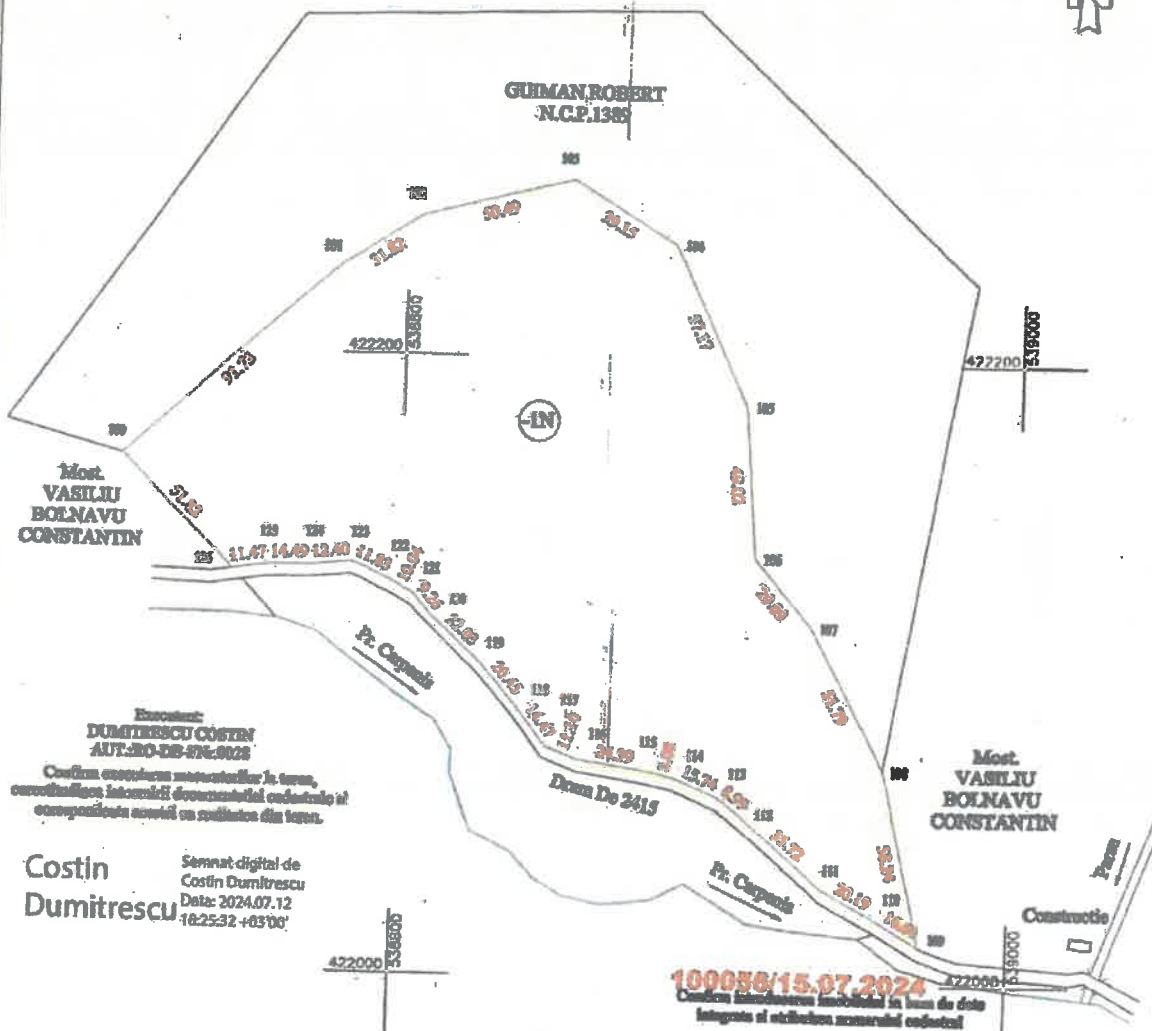
RODICA SERBAN

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE**
(intravilan)

Anexa 15 la Registrul

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului: T 136 - P 2416
76051	27821	Cata. MOROENI, pot. CARPENIS - CARIEA*
Carte funciara nr.		UAT: MOROENI - Intravilan Loc. DOBREȘTI



Executant:
DUMITRESCU COSTIN
AUT:BO-DE-576.002

Conținutul prezentei mășurătorii în teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și compatibilitatea acesteia cu realitatea din teren.

Costin Dumitrescu
Semnat digital de Costin Dumitrescu
Data: 2024.07.12
16:25:32 +03'00'

100058/15.07.2024
Conținutul prezentei mășurătorii în teren de date integrate și stabilirea mășurătorii cadastrale

Data:
Rodica Serban
Semnat digital de Rodica Serban
Data: 2024.07.15
10:45:52 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Suprafata din acte = 27821
Suprafata masurata = 27821

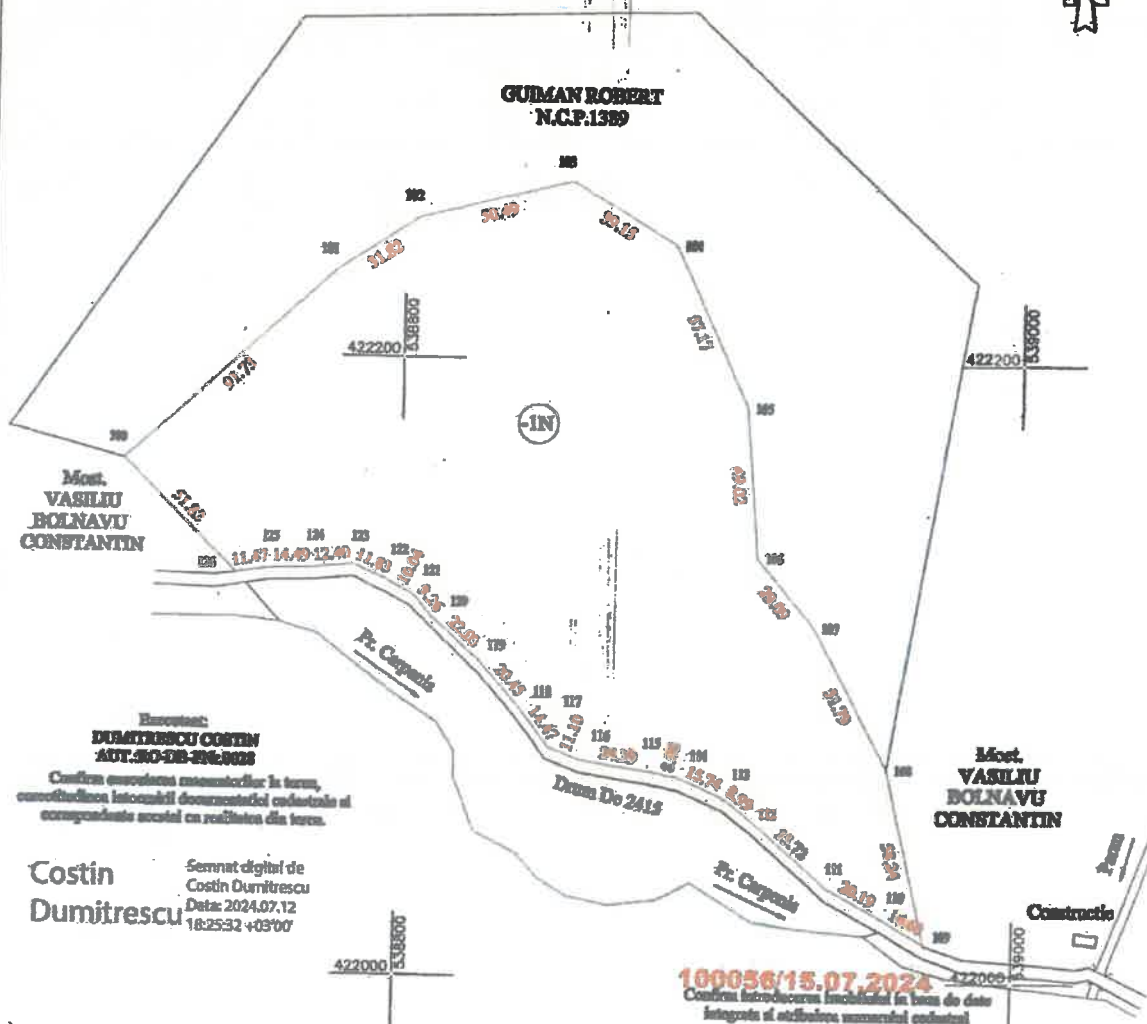
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii	Mentiiuni			
				Orientare/Veclul	Pot. vecinatate	Lungime	Descrierea limitelor
1	N	27821	Intravilan	N - DUMITRU ELENA E - Most.VASILIU BOLNAVU CONSTANTIN S - DE 2415 V - Most.VASILIU BOLNAVU CONSTANTIN	100 - 108 108 - 109 109 - 126 126 - 100	400.25 58.24 267.27 51.82	Lim.naturale Lim.naturale Lim.naturale Lim.naturale
Total		27821					

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(Intarvilar)**

Anexa 16 la Registratură

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
76081	27821	T 136 - P 2416
Carta fructara nr.		Com. MOROENI, pot. CARPENI - CARIERA*
		UAT: MOROENI - Intarvilar Loc. DOBREȘTI



Excepție:
DUMITRESCU COSTIN
AUT. NO-DB-2415-2023
Conținutul prezentei planșă este în conformitate cu actele de autorizare și construcție aferente terenului.

Costin Dumitrescu
Semnat digital de Costin Dumitrescu
Data: 2024.07.12
182532+03'00"

100036/15.07.2024
Conținutul prezentei planșă este în conformitate cu actele de autorizare și construcție aferente terenului.

Rodica Serban
Semnat digital de Rodica Serban
Data: 2024.07.15
10:45:52+03'00"

Suprafata din act = 27821
Suprafata masurata = 27821

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii	Mentii			
				Orientare/Vechi	Pot. vecinatate	Lungime	Destinarea terenului
1	N	27821	Intarvilar	N - DUMITRU ELENA	100 - 108	400.25	Im.naturala
				E - Most VASILIU BOLNAVU CONSTANTIN	108 - 109	58.24	Im.naturala
				S - DB 2415	109 - 126	267.27	Im.naturala
				V - Most VASILIU BOLNAVU CONSTANTIN	126 - 100	51.82	Im.naturala
Total		27821					



DOCUMENTAȚIA

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 27.821 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș” – categoria de folosință neproductiv – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni

Art.1.

(1) Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 alcatuită 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



CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 27.821 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș” – categoria de folosință neproductiv – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 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. 74 din 28.09.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde, la poz. 74 din Anexă se regăsesc terenurile din punctul „Cariera Cârpeniș” și conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 37 din 30.05.2024 privind îndreptarea erorii materiale strecurată în Anexa Hotărârea Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 74 din 28.09.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni, la poz. 74.

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

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

Art.2. – Obiectul vânzării

(1) Terenul în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”.

(2) Terenul are acces la drum, învecinându-se la **Nord** cu proprietar particular – (Guiman Robert – George), pe 400,25 ml, la **Est** cu proprietar particular – (moșt. Vasiliu Bolnavu Constantin), pe 58,24 ml, la **Sud** cu DE 2415, pe 267,27 ml și la **Vest** cu proprietar particular – (moșt. Vasiliu Bolnavu Constantin), pe 51,82 ml.

Art. 3 – Elemente de preț

Prețul evaluat pentru teren este de **0,61 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, Str. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, înregistrat la Primăria Comunei Moroeni cu nr. 11.435 din 5.09.2024 – 0,61 euro/m²) și valoarea de inventar a imobilului (conform Raport privind evaluarea patrimoniului comunei Moroeni, județul Dâmbovița (imobilizări corporale), poz. nr. 19, înregistrat la data de 3.09.2024, cu nr. 11.295, având ca dată a evaluării 3.09.2024, întocmit de Evaluator autorizat – Bobeică Victor Dragoș – 0,61 euro/m²).

Art. 4 – Procedura de evaluare aplicată



Pentru terenul în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului – cel mai mare preț/mp.

Art. 5 – Data depunerii ofertelor

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

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

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

Data și ora 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

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

Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, este în patrimoniul privat al comunei Moroeni și este liber de sarcini conform extrasului de carte funciară nr. 76081 din data de 15.07.2024. Funcțiunea imobilului este teren neproductiv intravilan.

Art. 8 – Garanția de participare la licitație

(1) Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației – 1.698 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 acesteia;

(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 1.698 euro, egală cu 10% din preț
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 termenul 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 pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

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

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

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

Art. 11 – Anularea licitației



(1) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 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



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



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 27.821 m², situat în intravilanul comunei Moroeni, din satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș” – categoria de folosință neproductiv – proprietate privată a Comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni

Art.1.

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni, identificat prin nr. cadastral 76081, înscris în C.F. 76081 a Comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, vor depune la sediul Primăriei comunei Moroeni – Comuna Moroeni, satul Lunca, Str. Principală, nr. 152, județul Dâmbovița, telefon – 0245772213, fax – 0245772084, e-mail: registratura@primariamoroeni.ro, cod IBAN RO95TREZ27521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Pucioasa, având codul fiscal 4280116 – Compartimentul Registratură, relații publice și stare civilă, până la data de2024, 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 de2024, 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 1.698 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 1.698 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. – Pretul minim de pornire a licitației

Pretul minim de pornire a licitației este de 0,61 euro/m².

Art.6. – Pretul 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 data2024, 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 27.821 m². 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 termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, 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 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 – 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 m².

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

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

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



(9) Primăria comunei Moroeni are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau persoane juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

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

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

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

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

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

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

e) se deschid plicurile exterioare în ședința publică;

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

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

h) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare; prin acest proces verbal se comunică faptul că ofertanții au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație ;

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

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

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

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

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

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



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



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 clasafi 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

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

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

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

PREȘEDINTE DE 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 sunt 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 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cârpeniș”, 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 în suprafață de 27.821 m² – categoria de folosință neproductiv, situat în intravilanul comunei Moroeni, în satul Dobrești, punctul „Cariera Cărpeniș”, 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 27.821 m², din punctul „Cariera Cărpeniș”, 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