

R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA RUGINEȘTI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
NR. 31 din 13.05.2022

Privind: aprobarea propunerii de vânzare, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în intravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 731 mp, identificat în tarlăua 58, parcela 1077, 1077/1, număr cadastral 56629 înscris în Cartea Funciară nr. 56629 Ruginești

Primarul comunei Ruginești, județul Vrancea, având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 3707/03.05.2022;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 3757/04.05.2022;
- Art. 354, art. 355, art. 362, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare.
- HCL nr. 32/30.07.2017 privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 27/30.09.2013 privind însușirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginești, județul Vrancea;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c, alin. (6), lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 198, art. 200, art. 243 alin. (1) lit. a), b), e), art. 255 din OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, propune următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Să se aprobe vânzarea, prin licitație publică, a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în intravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață totală de 731 mp, din care: 164 mp teren curți-construcții și 567 mp teren arabil, identificat în tarlăua 58, parcela 1077, 1077/1, număr cadastral 56629 înscris în Cartea Funciară nr. 56629 Ruginești, în condițiile legii.

Art. 2 Să se aprobe raportul de evaluare a imobilului situat în intravilanul comunei Ruginești, teren arabil, în suprafață de 1103 mp, identificat în tarlăua 88, parcela 1280/8, număr cadastral 53622 înscris în Cartea Funciară nr. 53622 Ruginești, aparținând domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, întocmit de către Evaluatorul Autorizat, Ec. Ing. Mocanu Iulian, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, prețul de pornire a licitației este de

Art. 3 Să se aprobe Studiul de oportunitate pentru vânzarea terenului menționat la art. 1, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Să se aprobe Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexei nr. 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) Să se împuternicească primarul comunei Ruginești și responsabilul cu achiziții publice să organizeze, potrivit legii, licitația publică în vederea vânzării imobilului prezentat la art. 1, și efectuarea tuturor demersurilor pentru ducerea la îndeplinire a prezentei.

(2) Să se aprobe împuternicirea d-nului Avram Ion să semneze actul de vânzare la Biroul Notarului Public, precum și cu efectuarea tuturor operațiunilor pentru punerea în aplicare a prezentei hotărâri.

Art. 6 Să se desemneze din partea Consiliului local Ruginești, un titular pentru a participa și pentru a face parte din comisia de licitație, un titular pentru a face parte din comisia de soluționare a contestațiilor și o rezervă.

Art. 7 (1) Achitarea contravalorii terenului cumpărat va fi făcută integral până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la caseria primăriei sau în contul de Trezorerie comunicat.

(2) Câștigătorul licitației are obligația de a achita cheltuielile cu elaborarea raportului de evaluare, a documentației de licitație, a taxelor notariale etc..

Art. 8 Se împuternicește primarul comunei Ruginești și responsabilul cu achiziții publice să organizeze, potrivit legii, licitația publică și să ducă la îndeplinire prevederile prezentei.

Art. 9 Secretarul general va comunica autorităților, primarului comunei prezenta hotărâre și o va aduce la cunoștința publică prin afișaj la sediul instituției.

Inițiator,
Primar,
Avram Ion

Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Tănase Nicoleta

ROMANIA

JUDETUL VRANCEA

PRIMARIA COMUNEI RUGINESTI

Nr 3707 din 03.05.2022

Se aproba,

Primar, Avram Ion



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind vanzarea suprafetei de 731 mp teren intravilan aflat in domeniul privat al UAT Ruginesti, sat Anghelesti, identificat in parcela cadastrala 1077,1077/1,T.58, avand numar cadastral al bunului imobil 56629, inscris in Cartea Funciara Ruginesti sub nr.56629.

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare intocmit de Ec.ing Mocanu Iulian - evaluator autorizat .
- HCL nr.32 din 30.06.2017 privind insusirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginesti, judetul Vrancea.
- Conform prevederilor art.364,alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,(1) Prin exceptie de la prevederile art.363 alin(1),in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale .Pretul de vanzare s-a stabilit pe baza unui raport de evaluare,anexat la proiectul de HCL.

Raportat la cele mentionate mai sus, consideram ca este oportuna propunerea sa se aprobe vanzarea prin negociere directa a suprafetei de 731 mp drept pentru care supunem spre dezbatare si aprobare consiliului local proiectul de hotarare.

Consilier urbanism,

Dumitru Anigeta

Ing.Mocanu Iulian
Oras Marasesti,Sos. Nationala Nr.6 Cod postal 625200,Vrancea
Telefon : 0237/260012 M : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

Catre :
Primaria Ruginesti jud. Vrancea

Referitor : Evaluarea bunului imobil :

Teren intravilan,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ **1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077**

➤ **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1**

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul privat

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA
30439862/20.04.2022 din catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si
evaluat bunul imobil supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine pag., anexe si opinia evaluatorului care astazi
27.04.2022 indica valoarea de piata :

Teren intravilan,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ **1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077**

➤ **1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1**

Valoare teren 164 mp curti constructii(1.1) = 2742 lei / 554 Euro

Valoare teren 567 mp arabil(1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8883 lei / 1795 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

Ing.Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan.CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,
S – 731 mp din care :

- 1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077
- 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

BENEFICIAR :Primaria Ruginesti – Vrancea

PROPRIETAR : Primaria Ruginesti – domeniul privat

EVALUATOR : Mocanu Iulian

DATA EVALUARII : 27.04.2022

Datele,informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale,nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al clientului si al evaluatorului.



SINTEZA EVALUARII

Beneficiar :

Primaria Ruginesti jud Vrancea

Executant :

Mocanu Iulian

Obiectul evaluarii

Bunul imobil :

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata a bunului imobil in vederea vanzarii prin licitatie publica

Data evaluarii

27.04.2022

1 E = 4.9474 lei

Data inspectiei :

27.04.2022

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Valoare teren 164 mp curti constructii(1.1) = 2742 lei / 554 Euro

Valoare teren 567 mp arabil(1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8883 lei / 1795 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2022 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE ;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2022, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –aferent indeplinirii misiunii.

Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandările ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA.

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate ;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor ;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor ;
- Se presupune ca bunurile sunt in concordanta cu toate regelementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, cu exceptia neconcordanțelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile a bunurilor ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluarea s-a efectuat presupunand vanzarea cu plata integrala ; cash
- Estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere bunurile in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi parțiale va anula valoarea onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiata in prezentul raport ;
- Au fost inspectate constructiile si a fost inspectata starea tehnica doar a acelor parti ale bunurilor care sunt vizibile, presupunandu-se ca si celelalte parti sunt in aceeasi stare, nu s-a efectuat o expertiza tehnica ; afirmatiile cuprinse in raport referitoare la starea tehnica a bunurilor nu trebuiesc interpretate ca o validare a starii lor ;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raportul de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata de la data efectiva a evaluarii, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt .
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata sunt reprezentate de factori economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport de cele existente la data intocmirii raportului de evaluare
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta anterioara sau sa depuna marturie in Instanta ;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma , fara aprobarea scrisa a evaluatorului
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai cu scopul mentionat ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este trimis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.



2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

Acest raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Acest raport nu poate fi publicat integral sau partial, nu se poate face referinta asupra acestuia, valorii incluse in raport, a numelui si afilierea profesionala a evaluatorului fara acordul scris a acestuia.

3.OBIECTUL,SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Obiectul

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,
S – 731 mp din care :

- 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077
- 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Scopul

Estimarea valorii de piata a bunului imobil supus evaluarii in vederea vanzarii prin licitatie publica

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunului teren este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

4.BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii : valoare de piata

Valoarea de piata : valoarea de piata este suma estimata pe care un bun ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda intr-o tranzactie libera (nepartinitoare) dupa un marketing adecvat in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.

5.DATA ESTIMARII VALORII

27.04.2022

6.MONEDA RAPORTULUI

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

EURO (fara T.V.A.)

7.DATA INSPECTIEI BUNULUI

Inspectia a fost facuta in data de 27.04.2022 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti., dl viceprimar Necula Petru

8.DATA RAPORTULUI

27.04.2022



9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2022
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA

Subiect	<u>Teren intravilan,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghel esti, NC 56629,</u> <u>S – 731 mp din care :</u> ➤ <u>1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077</u> ➤ <u>1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	Aprilie 2022
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Liber
Amplasare	UAT Ruginesti sat Anghel esti ,str Principala nr 241
Suprafata	731 mp din care : 164 mp curti constructii T 58 P 1077 567 mp arabil T 58 P 1077/1
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii-164 mp / arabil – 567 mp
Acces	Str asfaltata
Utilitati	Apa curenta si curent electric
Constructii pe teren	nu
Destinatie	Rezidential 164 mp Gradina – 567 mp

9.DESCRIEREA JURIDICA

Bunul supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul privat.

10.DESCRIEREA PIETII

Comuna Ruginești este așezată la marginea estică a platformei Zăbrăuți (ce constituie o prelungire a Subcarpaților Curburii), comuna se întinde pe o lungime de aproximativ 25 Km pe direcția E-V cu o lățime medie de 4 km de-a lungul pârâului Domosița. Comuna este construită în partea de nord a județului.



Se învecinează cu orașul Adjud la nord-est, cu comuna Urechești (jud. Bacău) la nord, cu comuna Coțofănești la nord-vest, cu satul Viișoara, comuna Păunești la sud și cu comuna Pufești, satul Domnești la sud-est.

Căile de comunicație sunt destul de numeroase. Un drum principal care urmează Valea Domoșiței cu o ramificație la nord, spre Copăcești, din centrul comunei, drum ce face legătura spre Adjud dar și spre Coțofănești și de aici pe Valea Trotușului în sus, două drumuri, unul din Ruginești și altul din Anghelești, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaiile de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.

În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere onstrue e ive în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelești, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actualei onstru Ruginești au aparținut diferitelor unități administrative. Astfel, între 1900 și 1951 ele au făcut parte din județul Putna, continuând să aparțină de Plasa Răcăciuni în perioada 1900 și 1904, de Plasa Păunești între 1904 și 1908 și apoi de Plasa Caregna. Între 1952 și 1967 au aparținut de Raionul Adjud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în onstru de județul Vrancea.

Ca unitate onstrue e ive în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării onstrue e ive-teritoriale din 1951 când cele patru sate: Anghelești, Ruginești, Copăcești și Văleni, au fost unificate oarecum împotriva naturii chiar dacă trei dintre acestea sunt așezate pe aceeași vale. Diferențele între cele patru așezări, care până atunci fuseseră numai unități administrative separate (singur satul Văleni a făcut parte din comuna Ruginești din totdeauna), erau deosebit de mari și se mențin încă și astăzi după 50 de ani. Sunt diferențe de vorbire, de mentalitate, de nivel de trai sau avere, evidențiate cel mai plastic prin porecele onstru ce și le atribuie locuitorii celor trei sate, „oțetari” pentru rugineșteni, „gușăți” pentru angheleșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în onstru, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. Teritoriul comunei Ruginești se dispune pe mai multe unități de relief caracterizate prin descreșterea altitudinii de la vest spre est. Aceste unități sunt reprezentate de Dealurile Inalte Estice, de Glacisul Subcarpatic în zona centrală și de un complex de terase, onstrue lunca în partea estică a teritoriului.

Dealurile Inalte Estice sunt reprezentate prin două culmi principale situate, una pe hotarul sudic al comunei și care se suprapune interfluviului Șușița-Domoșița, iar a doua culme pe hotarul onstr care coincide cu interfluviul Domoșița-Trotuș.

Altitudinile cele mai mari se găsesc pe dealul Sandului (517,5 m), Tarnița Marc (481,2 m) și coboară până la aproximativ 350 m în marginea estică.

Glacisul Subcarpatic peșintă altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai onstrue e la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această ons este compusă din satul Ruginești, satul Anghelești, satul Copăcești și satul Văleni, având o suprafață de 6.337 ha din care:

☐ Intravilan 210 ha

☐ Extravilan 6.127 ha



10.1 CONDITII PRIVIND PIATA DE BUNURI IMOBILE SI CARACTERISTICILE SALE

Piata de bunuri imobile se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii cu bunuri imobile .Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.Pe o piata eficienta exista cumparatori si vanzatori creandu-se astfel o piata libera precum si o oferta si o cerere in miscare care are influenta asupra echilibrului pietii.

10.2 PIATA BUNURILOR IMOBILE SPECIFICE BUNULUI DE EVALUAT

In cazul bunurilor imobile de evaluat pentru identificarea pietii sale specifice sau investigat o serie de factori incepand cu tipul bunului imobil de evaluat.

Am analizat piata bunul imobile de evaluat, cererea specifica ,oferta competitiva si echilibrul pietii pentru tipul de bun imobil de evaluat.

11.ANALIZA PIETEI

11.1 Cererea

Piata este deschisa.Cererea are un trend crescator – piata este activata prin vanzari de terenuri promovate de primaria Ruginesti

11.2 Oferta

Oferta este in crestere din cauza promovarii vanzarilor de terenuri de catre primaria Ruginesti.

11.3 Echilibrul pietei

Piata este echilibrata.

11.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 1-6 E/mp in functie de amplasare,utilitati,acces,suprafata,categorie de folosinta.

12.Abordari in evaluarea bunurilor imobile

TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

- 4.1 Comparatie directa – sunt analizate,comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi ;
- Tehnici alternative : -extractia : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda constului de reconstructie net
 - alocarea : se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei care artata ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea termenului si valoarea proprietatii ;
- Tehnicile capitalizarii venitului : -capitalizarea directa(tehnica reziduala a terenului) :care aplica principiul echilibrului si cel al contributiei cu referiri la factorii de productie adica : teren,capital,forta de munca si management



- capitalizarea directa(capitalizarea rentei funciare) :renta funciara poate fi capitalizata cu rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului ;
- actualizarea (analiza fluxului de numerar actualizat)

13.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Teren intravilan,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drep de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	curent	curent
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6

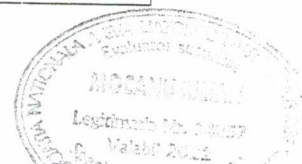
Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
- 5.Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic
9. Categorie de folosinta



10. Utilitati
11. Acces
12. Constructii pe teren

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	164 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-5%/-0.18	-6%/-0.21
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Categorie de	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii



folosinta			
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Constructii pe teren	Nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Destinatie	rezidential	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.38	3.35
Ajustare neta pozitiva	% Nr	0/0	0/0
	E	0	0
Ajustare neta negativa	% Nr	30/2	31/2
	E	1.37	1.4
Ajustare bruta	% nr	30/2	31/2
	E	1.37	1.4

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : - 25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$

Comparabila TR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 30%
- ajustarea bruta minima : comparabila TR1 1.37 Euro
- nr ajustari minime : comparabila TR1;TR2 2

Valoare unitara = 16.72 lei/mp [3.38 E/mp]

Valoare teren 164 mp = 2742 lei / 554 Euro

1.2 Teren intravilan arabil S – 567 mp

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti



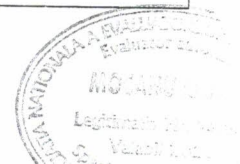
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drept de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	curent	curent
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
5. Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic
9. Categorie de folosinta
10. Utilitati
11. Acces
12. Constructii pe teren

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75

Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	nu	nu	Nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghel esti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-1.19	-25%/-1.19
Prêt ajustat E/mp		3.56	3.56
Suprafata	567 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4.5%/-0.16	-5.5%/-0.2
Prêt ajustat E/mp		3.40	3.36
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.40	3.36
Categorie de folosinta	Arabil	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-25%/-0.85	-25%/-0.84
Prêt ajustat E/mp		2.55	2.52
Utilitati	Curent electric,apa curenta,in proximitate	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.55	2.52
Acces	Fara acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		-10%/-0.26	-10%/-0.25
Prêt ajustat E/mp		2.29	2.27
Constructii pe teren	Nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.29	2.27
Destinatie	gradina	rezidential	Rezidential
Ajustare %/E		-5%/-0.11	-5%/-0.11
Prêt ajustat E/mp		2.19	2.17
Ajustare neta	% Nr	0/0	0/0
	E	0	0



pozitiva				
Ajustare neta	%	Nr		
negativa	E		69.5/5	70.5/5
Ajustare bruta	%	nr		
	E		2.57	2.59
			69.5/5	70.5/5
			2.57	2.59

Ajustari :

- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : -25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : arabil/curti constructii : -25%
- acces : str asfaltata/fara acces : -10%
- destinatie : gradina/residential : -5%

Comparabila TIR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 69.5%
- ajustarea bruta minima : comparabila TR1 2.57E
- nr ajustari minime : comparabila TR1;TR2 5

Valoare unitara = 10.83 lei/mp [2.19 E/mp]

Valoare teren 567 mp = 6141 lei / 1241 Euro

Concluzii :

Teren intravilan,CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

> 1.1 164 mp curti constructii,T 58 P 1077

> 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Valoare teren 164 mp curti constructii(1.1) = 2742 lei / 554 Euro

Valoare teren 567 mp arabil(1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8883 lei / 1795 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2022*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

Anexe

Anexa 1 –Extras CF 56629 UAT Ruginesti

Anexa 2 – comparabila TR1

Anexa 3 – comparabila TR2

Anexa 4 – 4 fotografii inspectie

PREZENTAREA EVALUATORULUI

MOCANU IULIAN

- Absolvent al facultatii de Tehnologia Constructiilor de Masini din cadrul Universitatii Tehnice Gh. Asachi – Iasi – 1983.
- Absolvent postuniversitara 1987/1988 « Optimizarea Proceselor Tehnologice in Constructia de Masini ».
- Expert tehnic judiciar al Ministerului Justitiei – BLETJ – Tribunalul Vrancea , legitimatie nr. 33081 – 9024/94 specializare : constructii masini,evaluari bunuri mobile ,evaluarii bunuri imobile
- Absolvent al Scolii de inalte Studii Universitare cu specialitatea « Finante,Banci,Asigurari » - Universitatea Alexandru Ioan Cuza – 2001/2003
- Absolvent al cursului « Experti Judiciari ai Uniunii Europene » - 2007
- Evaluator autorizat ANEVAR : Evaluari bunuri mobile
Evaluari bunuri imobile

Legitimatie ANEVAR nr. 14257

Adresa : Marasesti – Sos. Nationala , nr. 6 – cod 625200

Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian

Anexo 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adj. d

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56629 Ruginesti

Nr. cerere	25719
Ziua	30
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110947663



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56629	731	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25719 / 30/12/2021		
Act Notarial nr. 91, din 24/11/2014 emis de NP MUNTEANU SIMONA DANIELA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE vacanta succesorala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) UAT RUGINESTI, CIF:4297746, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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



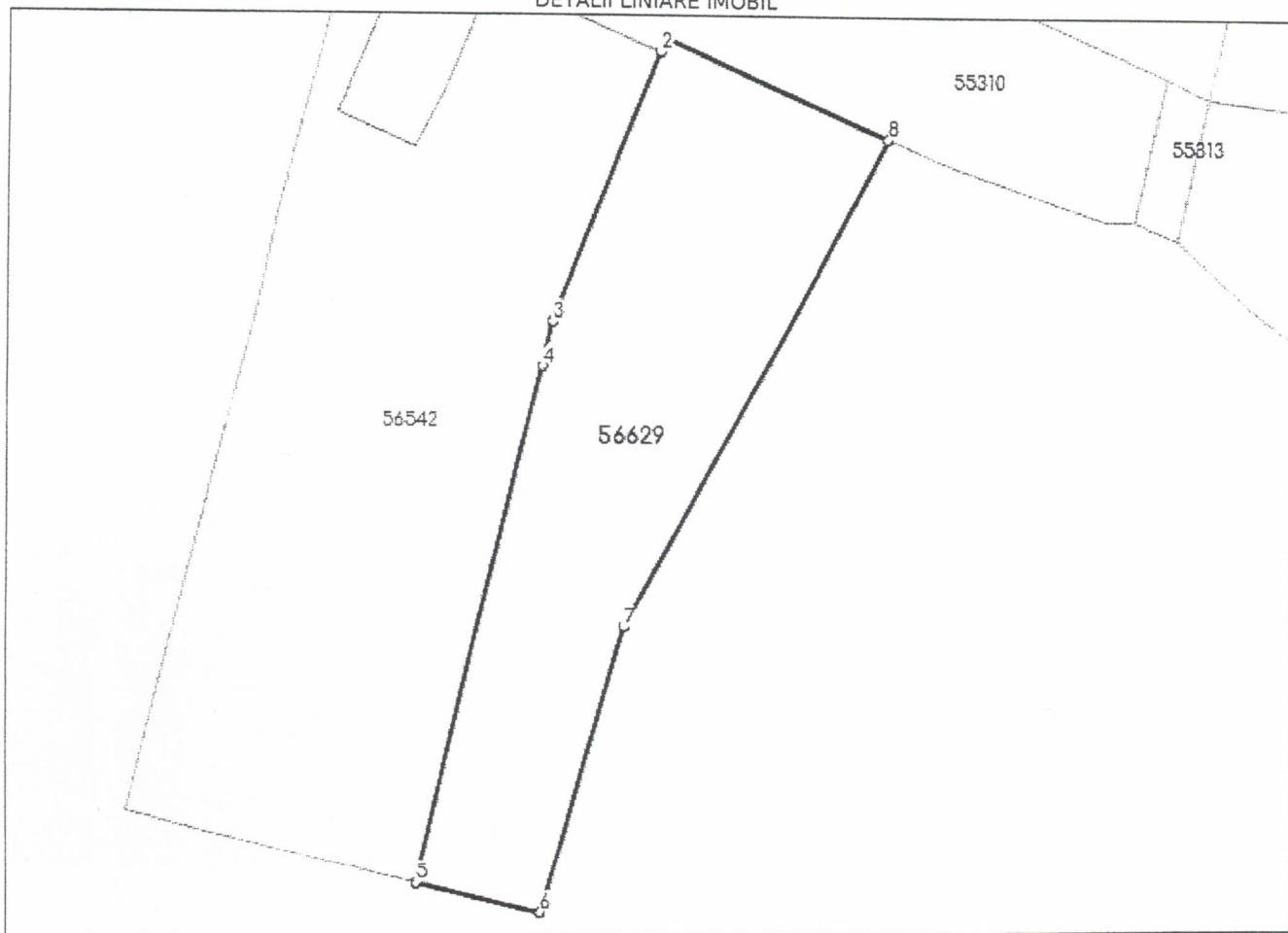
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56629	731	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	164	58	1077	-	
2	arabil	DA	567	58	1077/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	0.959
2	3	19.44
3	4	3.139
4	5	36.98
5	6	8.768



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	20.642
7	8	38.069
8	1	16.608

** 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,

05-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,

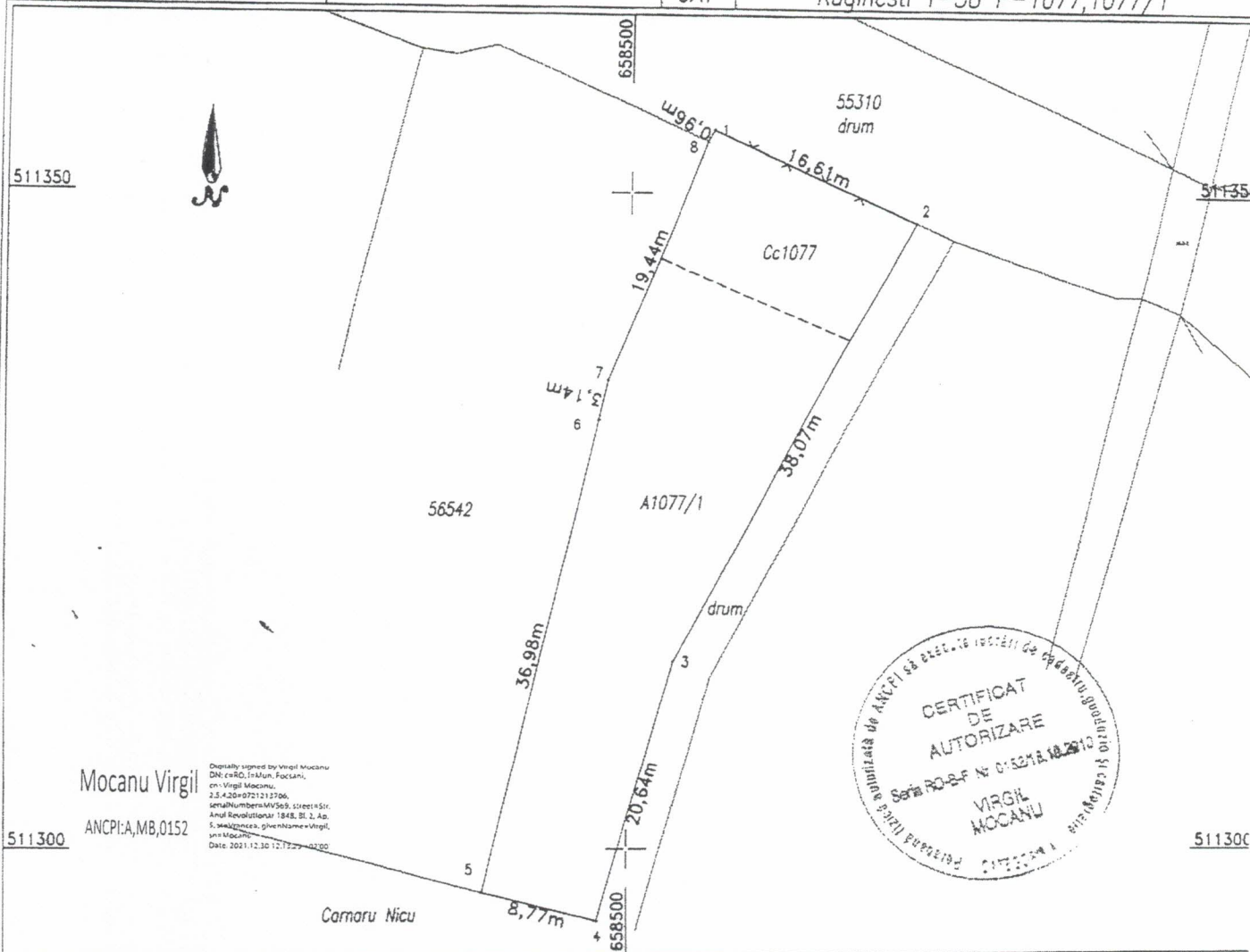
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
56629	731	Intravilan Anghelesti, jud. Vrancea
Cartea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T-58 P-1077,1077/1



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentiiuni
1077	Cc	164	Imobilul este imprejmuit pe latura 8-1-2
1077/1	A	567	
Total		731	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 731m.p.
Suprafata din act = 731m.p.

Executant: Mocanu Virgil - Seria RO-B-F Nr.0152/18.10.2010

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren

Confirm introducerea imobilului

Carmen

Digitally signed by Carmen Brumaru

Anexo 2 - Comparabilo TRI

[Prima pagina](#)
[Servicii proprietari](#)
[Consilier imobiliare](#)
[Siti](#)
[Servicii auxiliare](#)
[Credite imobiliare](#)
[Consiliere juridica](#)
[Contact](#)



www.DirectProprietar.ro
2220 Bucuresti, Str. Constantin, Valoarea Mangului
Pret total: 155.000 EUR

office@directproprietar.ro

Bucuresti - Incaului, Jancului - Vatra luminoasa
Casa
Pret total: 145.000 EUR

Bucuresti - Floreasca, Garbais
Apartamente 2 camere
Pret total: 400 EUR

[Vanzari imobiliare](#)
[Inchirieri imobiliare](#)
[Regim hotelier](#)
[Schimburi imobiliare](#)
[Licitatii imobiliare](#)
[Vanzari/Cedari afaceri](#)
[Proiecte imobiliare](#)

Servicii imobiliare

Autentificare
Cost nou

Adauga oferta
Modifica oferta
Retrage oferta
Sterge oferta
Reactualizeaza oferta

Cautare:

Sectiune:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON
1 USD = 4,1348 RON
1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele](#)

Stiri:

Ultima Ora
Divertisment
Mondene
Eveniment
Politica
Social
Economie
Sport
Auto/Moto
IT&C

Home » Vanzari imobiliare » Terenuri » Intravilane

Terenuri - Intravilane

Ruginești - Ruginești, Ruginești

COD OFERTA: 253889 Vanzari Imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea
Localitate: Ruginești
Cartier: Ruginești
Zona: Ruginești
Adresa: Ruginești

PRET DE VANZARE:
Pret unitar / mp:
5 EUR

DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	PL case/vile	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CUT:	---
Scrafata:	2914.00 mp	RHMAY:	---
Front strada:	14.00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Latime drum de acces:	---		

Imagini generale:

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: case

DRUMURI DE ACCES:

☒ Asfaltate

UTILITATI:

Current electric: 220 V
Canalizare: ---
Apa: ---

DETALII SUPPLEMENTARE:

vanu teren 2914 mp pentru casa, la intrare in comuna Ruginesti, Vrancea.

CONTACTEAZA PROPRIETARUL:

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



3450 mp teren intravilan ruginesti vrancea

17 000 EUR

Vrancea, Ruginesti  Vezi pe harta
Valabil din 23.07.2021 12:53:21

Specificatii

Suprafata terenului

3450,0 m

Accept schimburi

da

Descriere

Vand 3450 mp teren intravilan Ruginesti Vrancea, vis-a-vis de cimitir: teren plan, deschidere 25 m la drum, pretabil pentru constructie casa/depozit/sediu de firma sau ideal pentru fonduri europene. Utilitati: apa, curent, cadastru, zona linistita., suprafata totala: 3450, Accept schimburi

Anunturi recomandate

teren cotesti 1388 mp

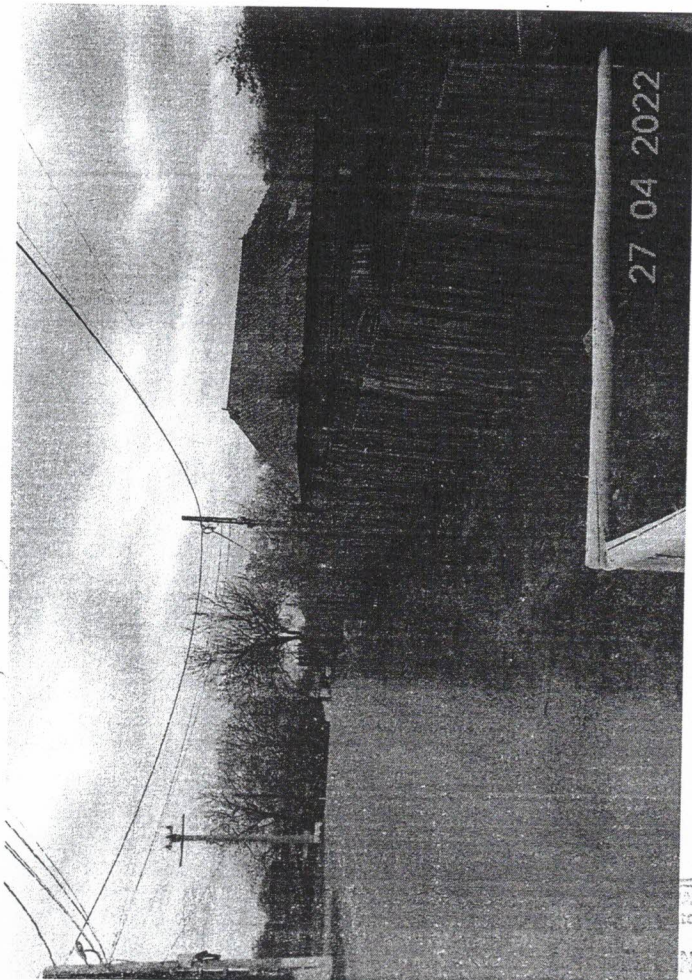
 Cotesti

10 000 EUR

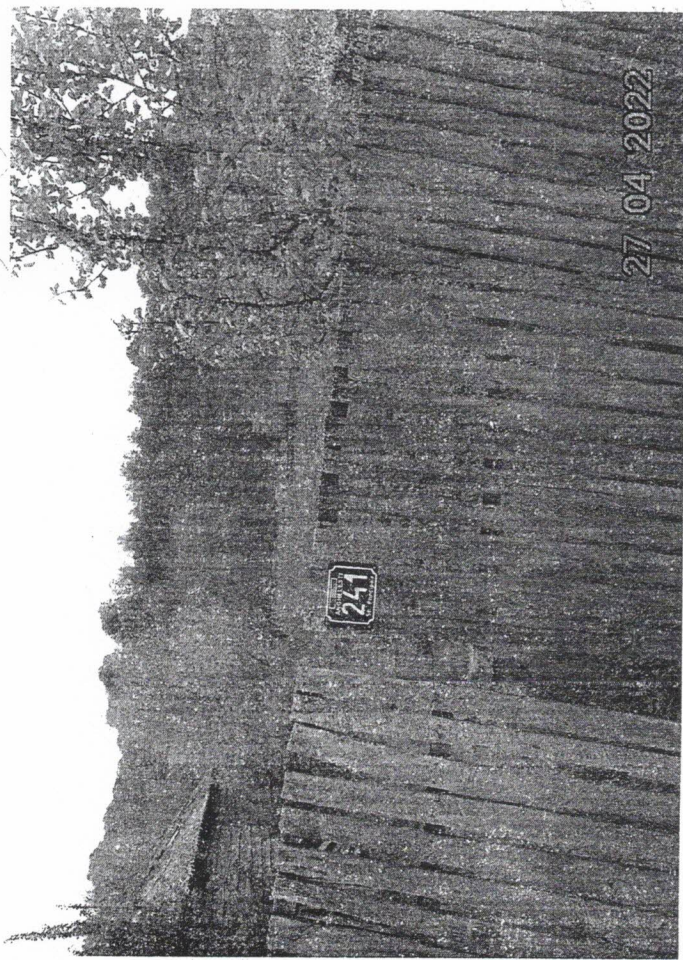
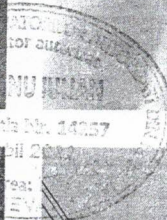
Acest site utilizeaza cookie-uri

Permitere toate





Legitimacy No. 14057



Caiet de sarcini

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

1.1. Descrierea si identificarea bunului imobil ce urmeaza a fi vandut

Primaria comunei Ruginesti intentioneaza sa vanda :

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S - 731 mp din care :

- 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077
- 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

- Regim juridic : intravilan
- Categorie de folosinta : curti constructii / arabil
- Drept de proprietate : deplin al UAT Ruginesti
- Domeniul public privat al UAT Ruginesti

1.2. Destinatia bunului ce face obiectul vanzarii

Vanzarea terenului aflat in domeniul privat al Primariei Ruginesti are ca destinatie : constructii de cladiri rezidentiale, comerciale, prestari servicii.

Motivatia pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a domeniului public privat al UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea agentilor economici locali/persoane fizice, care vor adjudeca terenul vandut in urma licitatiei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei din contravaloarea terenului vandut precum si din taxe si impozite aferente terenului

Motivatia pentru componenta financiara:

- Vanzarea terenului disponibil in conditiile legii, creaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin contravaloarea acestuia;
- Vanzarea va genera venituri primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective si prin derularea activitatii de crestere a potentialului economic al comunei;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusiv cele de mediu)

- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei prin realizarea unor activitati privind constructii rezidentiale si/sau comerciale/prestari servicii ce vor asigura noi locuri de munca intr-o zona defavorizata economic pentru cetatenii din comuna, avand in vedere faptul ca rata somajului este la cote ridicate.
- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale pentru constructii rezidentiale si/sau comerciale/prestari servicii precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati.

Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul transfera responsabilitatea viitorului comparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii aerului, solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului

II. CONDITIILE GENERALE ALE VANZARII

II.1. Obligatiile privind protectia mediului stabilita conform legislatiei in vigoare

Contractul de vanzare transfera in responsabilitatea cumparatorului clauzele de protectie a mediului in ceea ce priveste :

- Utilizarea durabila a resurselor ;
- Gestionarea eficienta a deeurilor
- Evitarea poluarii aerului, solului si a apei din panza freatica.

II.2. Valoarea terenului si modul de calcul al acestuia.

Conform Raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat Mocanu Iulian, legitimatie ANEVAR 12457 si aprobat de Consiliul Local al comunei Ruginesii, valoarea minima a terenului este de :

Valoare teren 164 mp curti constructii(1.1) = 2742 lei / 554 Euro

Valoare teren 27 mp arabil(1.2) = 6141 lei / 1241 Euro

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8883 lei / 1795 Euro

(fara T.V.A.)

Curs vanzari la 27.04.2022 : 1 Euro = 4.9474 lei

II.3. Natura si cuantumul garantiilor solicitate

Garantie de participare la procedura de licitatie : **300 lei**

Garantia de participare se restituie solicitantului care nu se claseaza pe locul I si se constituie ca plata din prima transa a chiriei pentru castigator.

Pret caiet de sarcini si documente calificare : **50 lei**

III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTEI

Conform art. 363 din OUG 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, ofertele sunt valabile *doar in situatia* in care sunt prezentate conform prevederilor Caietului de Sarcini si a Fisei de Date din documentatia de atribuire si doar daca formularul de oferta cuprinde un nivel al valorii cel putin egal cu nivelul minim stabilit de Consiliul Local al Comunei Rugineshti in urma aprobarii Raportului de evaluare si a Caietului de Sarcini.

IV. DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii data de Codul Administrativ. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

Plicurile, inchise si sigilate se predau la registratura Primariei Rugineshti pana la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor din fisa de date si cererea privind participarea la licitatie semnata de catre ofertant, documente prevazute in documentatia de atribuire.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare sa fie cel putin doua oferte valabile.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut mai sus de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte din plicul interior, tinand seama de ponderile prevazute in documentatia de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

In cazul in care existe punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare; iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de valoarea cea mai mare a ofertei.

In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si

motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la aliniatul precedent, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport care il transmite ofertantului castigator.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informeaza, in scris, cu conformitate de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul vanzarii.

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractual de vanzare-cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

VI. CONTESTATII

Eventualele contestatii se pot depune la sediul autoritatii contractante, in termen de 5 zile de la finalizarea procedurii, dupa aceasta data la instanta competenta.

Contestatiile depuse la sediul autoritatii contractante vor fi solutionate de Comisia de Solutionare a Contestatiilor numita prin Dispozitia Primarului, in maxim 10 zile de la depunere.

Organizator Licitatie – Primaria Comunei Ruginesii jud Vrancea.

Prezentul caiet de sarcini este valabil numai insozit de fișa de date/formulare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

***privind vanzarea unei suprafete de 731 mp
teren, regim juridic – intravilan, categorie de
folosinta – curti constructii/arabil amplasat in
comuna Ruginesti jud Vrancea***

I. DESCRIEREA BUNURILOR CE URMEAZA A FI VANDUTE

Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si produse pot face obiectul vanzarii.

Primaria comunei Ruginesti jud Vrancea are in patrimoniu privat:

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

5 -- 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

Proprietarul terenului, UAT Ruginesti detine dreptul deplin de proprietate asupra acestui teren.

Ca urmare a solicitarilor venite din partea unor cetateni ai comunei care doresc sa construiasca locuinte precum si punerea in practica a strategii pentru valorificarea potentialului surselor locale.

Avand in vedere cele prezentate, terenul in suprafata de 731 mp se poate vinde prin licitatie conform Codului Administrativ (OUG 57/2019) si a legii achizitiei publice nr. 98/2016.

II. OBIECTUL VANZARII

Edificarea unor constructii de tip residential/prestari servicii/comercial pe terenul achizitionat de la Primaria Ruginesti jud Vrancea:

Teren intravilan, CF 56629 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 56629,

S – 731 mp din care :

➤ 1.1 164 mp curti constructii, T 58 P 1077

➤ 1.2 567 mp arabil T 58 P 1077/1

III. SITUATIA JURIDICA ACTUALA A TERENURILOR

Primaria este proprietar cu drepturi depline asupra terenului ce urmeaza a fi vandut:

- Drept de posesie : deplin
- Drept de dispozitie : deplin
- Drept de folosinta : deplin

IV. MOTIVELE CARE JUSTIFICA REALIZAREA VANZARII

IV.1 Motivatie pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a patrimoniului UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Utilizarea materialelor de constructii autohtone pentru realizarea acestor investitii si a fortei de munca locale
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei prin incasarea contravalorii terenului precum si din taxe si impozite aferente acestuia.

IV.2 Motivatie pentru componenta financiara:

- Vanzarea terenului in conditiile legii, creiaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin plata contravalorii acestuia;
- Vanzarea va genera venituri suplimentare primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusive cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

IV.3 Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei;
- Avand in vedere ca aceasta comuna este preponderant agrara, investitiile in acest domeniu ar duce la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor;
- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati productive in zona.

IV.4 Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare-cumparare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul transfera responsabilitatea viitorului cumparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul architectural zonal pentru edificii de natura rezidentiala/comerciala/prestari servicii.
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului si a edificiilor de pe aceste terenuri.

V. VALOAREA MINIMA DE VANZARE

V.1. Valoarea minima de vanzare

Valoarea minima de inceput de licitatie este data de *Raportul de evaluare intocmit de P.F.A. Mocanu Iulian, oras Marasesti, Soseaua Nationala nr 6, jud Vrancea prin evaluator autorizat ANEVAR – dl Mocanu Iulian, legitimatie nr. 14257 valabila 2022 in conditiile in care valoarea data de raportul de evaluare este mai mare decat valoarea de inregistrare in patrimoniul primariei.*

Din datele prezentate la valoarea minima de inceput de licitatie valoarea pentru intreaga suprafata de 731 mp este de :

VALOARE TOTALA TEREN 731 mp : 8883 lei / 1795 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 27.04.2022 : 1 E = 4.9474 lei

Concluzie :

**ESTE OPORTUN SA SE PROMOVEZE VANZAREA TERENULUI
IN SCOPUL EDIFICARII PE ACESTA DE CONSTRUCTII DE TIP
REZIDENTIAL/COMERCIAL/PRESTARI SERVICII.**

**VI.PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA
CONTRACTULUI DE VANZARE A TERENURILOR AFLATE IN
PATRIMONIUL UAT RUGINESTI SI JUSTIFICAREA ALEGERII
PROCEDURII**

In conformitate cu prevederile cu art 363 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019 – privind Codul Administrativ – *Vanzatorul are obligatia de a atribui contractul de vanzare-cumparare de bunuri proprietate private prin aplicarea procedurii LICITATIE asigurandu-se astfel principiile :*

- a)**transparenta** – punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri;
- b)**tratamentul egal** – aplicarea,printr-o maniera nediscriminatorie de catre autoritatea publica,a criteriilor de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri;
- c)**proportionalitatea** – orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- d)**nediscriminarea** – aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri proprietate private,potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e)**libera concurenta** – asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni cumparator in conditiile legii,a conventiilor si acordurilor international la care Romania este parte.

**VII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA
PROCEDURII DE VANZARE-CUMPARARE**

**VII.1. Prezentarea Studiului de oportunitate in Consiliul Local al
Comunei Ruginesti pentru aprobare.**

Termen : _____.____.2022

**VII.2. Prezentarea si aprobarea documentelor de licitatie si a criteriilor
de calificare in Consiliul Local al Comunei Ruginesti pentru aprobare.**

Termen : _____.____.2022

**VII.3. Procedura de concesionare se va realiza in trei zile lucratoare de
la data publicarii anuntului publicitar in SICAP**

**VII.4. Licitatia va avea loc in termen de trei zile lucratoare de la data
limita prevazuta pentru depunerea ofertelor la sediul Primariei**

Ruginesti.

**VII.5. Ofertantul al carei oferte va fi declarata castigatoare va fi
informat despre alegerea sa in termen de 3 zile lucratoare de la data
licitatiei.**

**VII.6 Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in termen de 25
de zile de la data la care vanzatorul a informat ofertantul despre
acceptarea ofertei sale**

**VII.7. Pana la data incheierii si semnarii contractului de vanzare-
cumparare de ambele parti trebuie sa fie rezolvate eventualele contestatii.**

Intocmit,
Evaluator autorizat/Expert judiciar

Ec.ing Mocanu Iulian

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

FISA DE DATE

a) Informatii generale privind concedentul:

Primaria Ruginesti jud Vrancea

b) Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune:

Vanzarea se face prin licitatie publica, organizata la sediul primariei Ruginesti in conformitate cu OUG 57/2019

c) Caiet de sarcini (anexa)

d) Modul de elaborare si prezentare a ofertelor

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la registratura Primariei Ruginesti in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la registratura unitatii in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul vanzarii pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina :

1. O fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de catre ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.
2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantului.

e) Conditii privind ofertantii persoane juridice:

- a) Sa fie agent economic inregistrat la Oficiul Registrului Comertului cu sediul social sau cu punct de lucru in comuna Ruginesti;
- b) Sa nu fie insolvabila, in stare de faliment sau in lichidare;
- c) Sa nu se afle in litigiu cu comuna Ruginesti
- d) administratorii lor sa nu fie condamnati in procesele penale pentru infractiuni (cazier judiciar);
- e) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxele locale ale bugetelor locale si alte obligatii si contributii legale la bugetul local;

f) Sa nu furnizeze date false in documentele de calificare;

Conditii privind ofertantii persoane fizice:

- a) Sa nu fie condamnat in procese penale pentru infractiuni (cazier judiciar)
- b) Sa aiba domiciliu pe raza comunei Ruginesti
- c) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxe locale si la bugetul local;
- d) Sa nu furnizeze date false in documentele de calificare;
- e) Sa nu se afle in litigiu cu Primaria Ruginesti

2.1 Pentru persoane juridice :

- Certificat de inregistrare (CUI-ORC), in copie certificate pentru conformitate;
- Certificat de inregistrare fiscala (ANAF), in copie certificate pentru conformitate;
- Certificat constatator emis de ORC valabil al data depunerii ofertelor in copie certificate pentru conformitate;
- Cazierul judiciar al administratorului;
- Act de identitate al administratorului - in copie certificate pentru conformitate;
- Imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii insotita de copie a actului sau de identitate;
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala – original, valabil.

2.2 Pentru persoane fizice autorizate si alte entitati autorizate :

- Copie dupa autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta si actul legal de constituire
- Act de identitate - in copie certificata pentru conformitate;
- Cazier judiciar;
- Dovada ca are domiciliul stabil/flotant pe raza comunei Ruginesti;
- Certificat de atestare fiscala privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de bugetul local, valabil la data depunerii cererii - original.

2.3. Pentru persoane fizice :

- Act de identitate- in copie certificata pentru conformitate;
- Cazier judiciar;
- Dovada ca are domiciliul stabil/flotant pe raza comunei Ruginesti;
- Certificat de atestare fiscala privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de bugetul local, valabil la data depunerii cererii-original;

2.4. Pentru toti ofertantii :

- Copie dupa documentele de identitate ale ofertantilor sau reprezentantilor acestora
- Imputernicire de reprezentare pentru participarea la licitatie in numele ofertantului in original
- Certificat fiscal privind chitarea obligatiile fiscal catre bugetul local si bugetul consolidate al statului
- Dovada achitarii caietului de sarcini si documentelor pentru intocmirea atribuirii ofertei
- Dovada achitarii garantiei de participare
- Declaratie privind protectia mediului
- Declaratie privind utilizarea terenului aferent scopului vanzarii
- Formular cerere cumparare
- Declaratie conflict interese

e) Criterii de atribuire a contractului de inchiriere

1. Cel mai mare nivel al ofertei : punctaj **40%**
2. Capacitatea economico-financiara a ofertantilor : punctaj **10%** (dovedita cu certificat fiscal elaborate de ANAF si certificate fiscal eliberat de Primaria Ruginesti).
3. Protectia mediului inconjurator : punctaj **10%**
4. Conditii specific impuse de natura bunului cumparat – pastrarea destinatiei terenului conform caietului de sarcini : punctaj **20%**
5. Criterii tehnice :
 - ofertantul nu detine in proprietate nici o alta locuinta sau spatiu de prestari servicii/comercial pe raza UAT Ruginesti : punctaj **20%**

Ofertantul cu procentul cel mai mare este desemnat castigator.

Desemnarea castigatorului se face dupa ce au fost verificate toate documentele de calificare, iar in cazul in care unul din ofertanti nu indeplineste conditia prezentarii documentelor de calificare, acesta este descalificat, ramanand pentru aplicarea algoritmulor cei care indeplinesc aceste conditii.