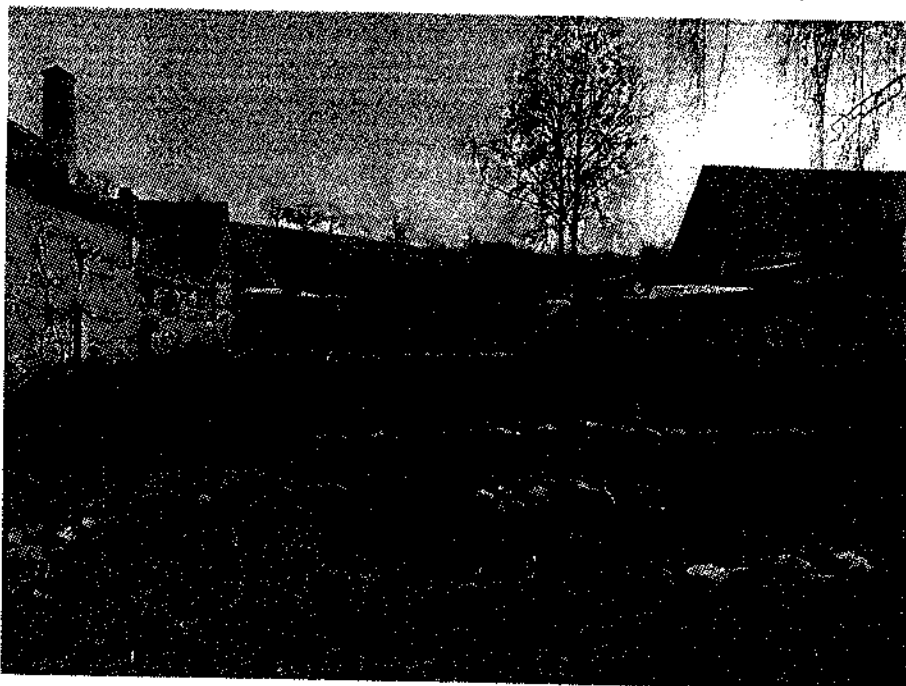


RAPORT DE EVALUARE

privind

„PROPRIETATEA IMOBILIARĂ”

(teren intravilan 308 mp-pentru vanzare)



Amplasament: CÂLNIC, COMUNA CÂLNIC, STR. MORII, FN, JUD. ALBA

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC

Client: PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC

Destinatar: PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC

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

**SEBES
IANUARIE 2023**

Sinteza raportului

Numele clientului		PRIMĂRIA COMUNEI CĂLNIC		
Data evaluării		30-01-2023		
Tipul proprietății (intravilan, extravilan rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)		Proprietate imobiliară: teren intravilan Categoriza de folosință: curți construcții		
Adresa proprietății		Călnic, str. Morii, nr.FN, comuna Călnic, jud. Alba		
Proprietar(i)		Primăria Comunei Călnic-Domeniu privat		
Numar cadastral		Nr. top: 76925		
Numar Carte Funciara		CF 76925-Călnic.		
Utilizarea actuala a imobilului		Teren intravilan, agricol		
Cea mai buna utilizare		Residential/comercial		
Ocupanti:		Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Liber: X
Suprafete (mp)	Apartament	Au:		
	Case	Au:	Ac:	Ad:
	Teren	St: 308 mp		
Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zona. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial;		Proprietatea evaluată este situată în Călnic pe strada Morii, nr. FN. Terenul are o suprafață de 308 mp, cu o deschidere la drum de 7 ml, este plan, are o formă regulată, iar ca utilități: curent electric și apă - la gard.		
Anul construirii (anul PIF) / renovării / consolidării ulterioare		-		
Tip construcție (structura)		-		
Descriere clădire / clădiri (inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)		-		
În cazul clădirilor în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției. - valoarea costurilor de finalizare a construcției		-		
Descriere teren		Deschidere la drum de acces	Da	
Accesul către proprietate: Sa existe specificații clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitări ale dreptului de acces pe proprietate sau existența drepturilor speciale acordate să fie clar menționate;		Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public – Drum pietruit <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviză din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate.		Tip rețele / instalații		Distanța
		Electrice	Da	

Distanța față de utilități.	Incalzire	x	
	Alimentare cu apă	Da	
	Alimentare cu gaze	Nu	
	Canalizare	Nu	
Abateri de la cartea funciara:	Nu e cazul		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA x NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA x NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitare, folosinta, servitute)	Nu e cazul		
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.	Nu e cazul		
Abordari in evaluare:	1 abordare: abordarea prin piață		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	7.338 RON		1.500 EUR
- valoare constructie	RON		EUR
- valoarea unitara constructie	-	Ron/mp	- Euro/mp
- valoare teren	7.338 RON		1.500 EUR
- valoare unitara teren	24,46	Ron/mp	5,0 Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,8922		

Ing. Morar Nicolae

Evaluator autorizat

Membru titular al ANEVAR, EPI, EBM



CUPRINS

Sinteza raportului.....	1
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	5
1.2. Identificarea clientului și a oricărora alți utilizatori desemnați.....	6
1.3. Scopul evaluării.....	6
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	6
1.5. Tipul valorii.....	7
1.6. Data evaluării.....	7
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea lucrării.....	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	8
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.11. Declararea conformității cu standardele de evaluare ANEVAR	10
1.12. Descrierea raportului	10
2. Prezentarea datelor	11
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	11
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	11
2.4. Informații despre amplasament	11
2.5. Descrierea construcțiilor.....	12
2.6. Date privind impozitele și taxele.....	11
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3. Analiza pieței imobiliare	12
3.1. Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale	12
3.2. Piața imobiliară specifică	13
3.3. Analiza ofertei	13
3.4. Analiza cererii	13

3.5. Echilibrul pietei	13
3.6. Cea mai buna utilizare (CMBU).....	14
4. Evaluarea proprietății	15
4.1. Procedura de evaluare (etape parcurse).....	15
4.2. Abordarea prin piata.....	15
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	16
5.1. Analiza rezultatelor	16
5.2. Opinia evaluatorului	16
6. Anexe.....	17
6.1. Anexa 1. Documentar fotografic	19
6.2. Anexa 2. Abordări. Abordarea prin piață.	21
6.3. Anexa 3. Date de piață.....	24
6.4. Anexa 4 . Documente de proprietate.	28
6.5. Anexa 5. Localizare.....	44
6.6. Anexa 6. Prezentarea evaluatorului	46

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat Morar Nicolae, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM posesor legitimație nr. 17957/2023.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de niciun factor și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare descrisă mai sus, evaluatorul a avut în considerare următoarele ipoteze de lucru:

- obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor înaintate de Primaria Comunei Călnic.
- la data evaluării, evaluatorul a inspectat proprietatea supusă evaluării, la baza procesului de estimare a valorii de piață aflându-se informațiile primite din partea clientului și considerate adevărate fără a face verificări suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, în data de 16-01-2023.

Certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă asupra proprietății care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR). Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluarea este realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV- 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Ing. Morar Nicolae
Evaluator autorizat
Membru titular al ANEVAR



1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client:

Primaria Comunei Călnic. Cod fiscal 4561936
Adresa: Călnic, Str. Principala, nr. 20, jud. Alba.
Proprietar: Primaria Comunei Călnic
Destinatar: Primaria Comunei Călnic

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat pentru estimarea valorii de piata pentru vanzare.
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul: teren intravilan cu categoria de folosinta, curti constructii, avand:

- S teren = 308 mp

Situatia actuala a proprietatii: Terenul la data inspectiei era necultivat.

Localizarea: Călnic, str. Morii, nr. FN, jud. Alba

Notă. Proprietatea evaluată este situată în Călnic pe strada Morii, nr. FN, cu acces direct din str. Morii, pietruita. Terenul la data inspectiei era necultivat avand o utilizare agricola

Terenul are o suprafata de 308 mp, cu o deschidere la drum de 7 ml, este plan, are o forma regulata, iar ca utilitati: curent electric si apa-la gard.

Proprietatea este întăbulată astfel:

1. **Carte funciara:** 76925/Călnic.

Nr.cadastral/nr.topografic:

- **Nr. topografic:** 76925.

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI CĂLNIC-Domeniu privat

Alte mentiuni: - Conform extrasului CF prezentat nu are sarcini. Proprietatea a fost evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate. Proprietate are Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1. Act Administrativ 115 din 28/10/2022, emis de Consiliul Local al comunei Calnic; Act Administrativ 6553 din 01/11/2022, emis de Primaria Comunei Calnic, Act Administrativ 6552 din 01/11/2022, emis de Primaria Comunei Calnic.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”, definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Valoarea de piața: *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2022)*
”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fara constrângere”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,8922 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 30-01-2023, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Data evaluării

Data inspecției: 16-01-2023, inspecția s-a realizat de evaluator Morar Nicolae în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluării: 30-01-2023

Data raportului: 30-01-2023

Curs de schimb: 1 Euro = 4,8922 Ron

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea lucrării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Primaria Comunei Călnic și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteză.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informații primite de la client/destinatar

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.
- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele

indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- La data evaluării pe teren exista o construcție tip fundație care se afla într-un stadiu avansat de deteriorare iar din acest motiv nu a fost luată în calcul pentru valoarea finală a proprietății. Evaluarea a fost făcută prin prisma acestei ipoteze. Valoarea estimată este valoarea de piață și nu valoarea justă.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia

1.11. Declararea conformității cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2022**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV102 – Implementare
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipul valorii
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare

- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar SEV 2022

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, așa cum rezulta din următoarele documente primite în copii:

- Extras de Carte Funciara pentru informare CF - nr. 76925/Călnic, emis de OCPI Alba; Nr. topografic: 76925

Sarcini înscrise: nu sunt

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat liber de sarcini, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare alte elemente.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Comuna Călnic este situată în partea sud-estică a județului Alba, în zona dealurilor subcarpatice, la o distanță de 28 km de municipiul Alba Iulia și la 15 km de Sebeș - orașul cel mai apropiat.

Așezată pe culoarul depresionar Sebeș - Apold, are un relief specific de dealuri desfășurate pe o altitudine cuprinsă între 300 și 600 m.

Se învecinează la nord cu comuna Cut, la nord-vest cu orașul Sebeș, la sud-vest cu comuna Săsciori, la sud-est cu comuna Gârbova, iar la nord-est cu comuna Șpring. Atestată documentar pentru prima dată în anul 1269, localitatea Călnic este cunoscută prin vechi așezări neolitice din cultura Coțofeni. În sec. XII au fost colonizați aici sașii care au construit cetatea țărănească Călnic, cea mai reprezentativă dintre fortificațiile Transilvaniei din sec. al XIII-XIV-lea. Satul Deal este atestat documentar din anul 1366.

Acces:

Drumul Național 1: București - Brașov - Sebeș - Cluj-Napoca - Oradea; Drumul Județean 106F:Călnic-Gârbova

Drumul comunal DC 49: Călnic - Deal

2.4. Informații despre amplasament

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

Suprafața: 308 mp

Terenul are o suprafață de 308 mp, cu o deschidere la drum de 7 m, este ușor înclinat, are o formă regulată, iar ca utilități: curent electric și apă la gard. Ca vecinătăți, are la nord proprietate privată casa și teren, la sud proprietate privată casa și teren, la est proprietate privată teren liber și la vest drum de acces, str. Morii.

2.5. Descrierea construcțiilor

Nu e cazul.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Conform regulamentelor locale ale comunei Călnic și legislației în vigoare.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Imobilul a fost achiziționat de actualul proprietar în anul 2022. Nu se cunosc alte tranzacții anterioare.

3. Analiza pieței imobiliare

3.1. Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite ale pieței imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregarea proprietății.

3.2. Piața imobiliară specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliara evaluata este teren liber cu categoria de folosinta, curti constructii, situata in Călnic, str. Morii, nr.FN, comuna Călnic, jud. Alba.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Călnic, comuna Călnic – tereuri intravilane situate în zone apropiate proprietatii subiect.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

3.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, într-o anumita perioada de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta este reprezentată în general de persoane fizice sau juridice care vor sa vândă terenuri în proprietatea lor.

Prețurile de tranzacționare pentru terenuri sunt de 1-5 euro/mp în funcție de suprafață, amplasare, deschidere, acces la utilități etc..

3.4. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de proprietati este relativ scăzută, datorita economiei mai puțin active și atractivității mai slabe cat si datorita lipsei de lichiditati.

Ne aflam într-un context unic pentru achizitia de proprietati (agricole, rezidentiale, comerciale si de depozitare) potrivit specialistilor imobiliari, care atrag atentia asupra scaderii drastice a dobanzilor la creditele in lei. Piata romaneasca ofera in prezent cele mai atractive conditii pentru achizitia unei proprietati prin credit bancar, dat fiind ca in acest an bancile au scazut dobanzile la creditele in lei in anumite cazuri sub cele pentru imprumuturile in euro.

“Este o oportunitate unica, masurile adoptate de Banca Nationala in ultimele sedinte monetare au inceput sa se resimta la nivelul sistemului bancar, astfel ca tot mai multe banci ofera credite atractive si mai ieftine in lei decat in valuta. Sunt surse in piata care avertizeaza ca nivelul dobanzilor ar putea sa inceapa sa creasca ca urmare a cresterii inflatiei”, spune Vlad Vlasceanu, directorul Timon.

3.5. Echilibrul pietei

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

Piața imobiliară în zona analizata a fost în ușoară scădere, în ultimii ani, fapt datorat economiei puțin active și veniturilor scazute ale populației. Previziunile pe termen scurt și mediu spun că această situație se va menține.

Ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare si inchiereri.
Ofertele de proprietati comparabile:

Nr.crt	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		tranzacții	tranzacții	tranzacții
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	depline	depline	depline
2	Restricții legale	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Călnic, comuna Călnic, jud. Alba	Călnic, nr. 209, comuna Călnic, jud. Alba	Deal, nr. 196, comuna Călnic, jud. Alba	Călnic, nr. 62, comuna Călnic, jud. Alba
7	Caracteristici fizice				
	Suprafață (mp):	308	652	2.572	2.000
	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front strădal - aprox :	7	30 m	24 m	18 m
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termocare)	da / da / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard
9	Zonare:	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)		1.000	7.500	10.000
	Pret / mp (EURO)		1,53	2,92	5,00

3.6. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de standarde ca fiind “cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Evaluarea activelor la valoarea de piață porneste de la conceptul de cea mai bună utilizare care reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare. Cea mai bună utilizare se referă la utilizarea probabilă rațională și utilizarea legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă într-o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață.

Utilizările au fost determinate astfel încât să fie îndeplinite condițiile impuse:

- permisibilitate legală;
- utilizarea îndeplinește criteriul de fizic posibilă;
- criteriul fezabilă financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecărei proprietăți imobiliare să acopere cheltuielile de exploatare, condiție care poate fi îndeplinită în condițiile pieței specifice locale prin închiriere;
- criteriul de maximă productivitate se referă la valoarea proprietăților imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații), și se realizează în ipoteza utilizărilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizări.

CMBU pentru proprietatea existentă este cea aferentă unei utilizări cu destinația construcții rezidențiale/comerciale.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico-edilitare, amplasamentul și nu în ultimul rând *scopul evaluării, evaluarea s-a făcut pentru utilizarea existentă (arabil), în acord cu media dezvoltărilor imobiliare ale vecinătăților imediate.*

4. Evaluarea proprietății

4.1. Procedura de evaluare (etape parcurse)

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață. Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

- Abordarea prin piață

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar
- inspectia amplasamentului și a zonei a fost realizată în data de 16-01-2023
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR cu excepția derogărilor menționate anterior.

4.2. Abordarea prin piață

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

$$V_{\text{teren}} = 7.338 \text{ lei} \sim 1.500 \text{ euro}$$

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor, selectarea și alegerea valorii finale se au în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea abordărilor la scopul declarat și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Rezultatele evaluării sunt:

- abordarea prin piață: **7.338 Lei ~ 1.500 Euro**

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin abordarea prin piață, cea mai adecvată și relevantă ca pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea prin	Piață
• adecvare	Foarte bună
• precizie	Bună
• cantitatea și calitatea informațiilor	Bună – s-au obținut informații suficiente

Concluzie: Având în vedere criteriile calitative și cantitative oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin piață.

În consecință, **valoarea de piață estimată** la data de 30-01-2023, pentru proprietatea imobiliară "teren intravilan-curți construcții" este cea obținută în urma **abordării prin piață**.

5.2. Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare situată în Călnic, comuna Călnic, Jud. Alba (valabilă la data evaluării) estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate este:

$$V_{\text{piață}} = 7.338 \text{ Lei} \sim 1.500 \text{ Euro}$$

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei ianuarie 2023
- nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.

Membru titular: EPI, EBM

Ing. Morar Nicolae



6.1. Anexa 1. Documentar fotografic



6.2. Anexa 2. Abordări. Abordarea prin piață

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Călnic, comuna Călnic, jud. Alba	Călnic, nr. 209, comuna Călnic, jud. Alba	Deal, nr. 106, comuna Călnic, jud. Alba	Călnic, nr. 82, comuna Călnic, jud. Alba
Suprafața [mp]	308	852	2572	2000
PREȚ VÂNZARE EUR	1.000	7.500	10.000	
Prețul de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00	
TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă	vanzatori	vanzatori	vanzatori	vanzatori
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilă	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	1,53	2,92	5,00	
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	depline	depline	depline
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00	
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00	
CONDII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de finanțare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00	
CONDII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00	
CONDII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00	
LOCALIZARE				
Localizare	Călnic, comuna Călnic, jud. Alba	Călnic, nr. 209, comuna Călnic, jud. Alba	Deal, nr. 106, comuna Călnic, jud. Alba	Călnic, nr. 82, comuna Călnic, jud. Alba
Ajustare unitara sau procentuala	15,0%	15,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru localizare	€ 0,23	€ 0,44	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,76	€ 3,36	€ 5,00	
CARACTERISTICI FIZICE				
a. Marimea (dimensiune) și forma	308 mp, regulata	852 mp, regulata	2572 mp, regulata	2000 mp, regulata
Ajustare unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru formă și dimensiuni	€ 0,00	€ 0,17	€ 0,25	€ 0,25
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,76	€ 3,53	€ 5,25	
b. Front strada - deschidere la fațada	30 m	24 m	18 m	18 m
Ajustare unitara sau procentuala	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare totala pentru front strada	€ 0,09	€ 0,17	€ 0,25	€ 0,25
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00	
c. Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planitate)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00	
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (on / off) / apa / canalizare / gaz metan / termocăldură / alte	da / da / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard
Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00	
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential
Ajustare unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru zonare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00	
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00	
Preț ajustat (Eur/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00	
Ajustare totală netă	(absolut) € 0,14 (procentual) 9%	(absolut) € 0,32 (procentual) 21%	(absolut) € 0,44 (procentual) 15%	(absolut) € 0,00 (procentual) 0%
Ajustare totală brută	(absolut) € 0,32 (procentual) 21%	(absolut) € 0,77 (procentual) 27%	(absolut) € 0,50 (procentual) 10%	
Suprafața	308			
Opțiune / mp	€ 5,00			
Valoare estimată _EUR_	1,600			
Valoare _RON_	7,338			
Curs valutar	4,8922			
Data evaluării	30.01.2023			

Elemente de comparatie:

1. **Pretul de oferta/vanzare:** comparabilele fiind tranzactii de vanzare si nu proprietati oferate, pretul solicitat reprezinta asteptarile vanzatorului si nu exista marja de negociere;
2. **Restrictii legale:** nu au fost necesare ajustari;
3. **Localizare:** s-au ajustat pozitiv comparabilele A si B, deoarece acestea au localizari diferite fata de proprietatea; nivelul ajustarilor fiind de 15 %;
4. **Dimensiune/suprafata:** s-a ajustat pozitiv comparabilele B si C, deoarece acestea au o suprafata mai mare decat proprietatea subiect, iar preturile acestora sunt considerate mai slabe;
5. **Front stradal/deschidere:** au fost necesare ajustari pentru toate comparabilele, deoarece acestea au deschideri diferite fata de proprietatea subiect, nivelul ajustarilor fiind de -5 %;
6. **Topografie/forma in plan:** nu au fost necesare ajustari;
7. **Utilitati disponibile:** nu au fost necesare ajustari;
8. **Zonarea:** nu au fost necesare ajustari;
9. **Amenajari exterioare (strazi):** nu au fost necesare ajustari;

6.3. Anexa 3. Date de piață.


Comparabile teren intravilan Călnic

Comparabila A

DUPLICAT

Cu cereri autentificarea prezentului înscris

CONTRACT DE VÂNZARE



Partile contractului:

1.1. **BUNEA VASILE**, cetățean român, CNP 1521101323925, domiciliat în mun. Sibiu Bld. G-ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesor al CI seria SB nr. 771001/21.09.2016, eliberată de SPCLER Sibiu și soția:

1.2. **BUNEA MARIA** (în CF și Bunea Mari), născută Bodea, cetățean român, CNP 2570330324037, domiciliată în mun. Sibiu Bld. G-ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesoara a CI seria SB nr. 789498/27.02.2017, eliberată de SPCLER Sibiu, ambii în calitate de vânzători, pe de o parte,

și

2.1. **GOȚIA REMUS-CIPRIAN**, cetățean român, CNP 1740403264387, căsătorit cu **GOȚIA RAMONA-MARIA**, născută Nistor, cetățean român, CNP 2781111014300, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. 24 Ianuarie, nr. 36, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 667231/17.03.2017, eliberată de SPCLER Sebeș, în calitate de cumpărător, pe de altă parte.

Obiectul contractului:

Obiectul contractului îl constituie înstrăinarea prin vânzare de către vânzători în favoarea cumpărătorului și a soției acestuia, ca bun comun, a terenului (teren împreună parțial) situat administrativ în intravilanul com. Călnic, sat Deal, nr. 196, jud. Alba, înscris în CF nr. 75523 – Călnic, sub nr. crt. A1, având nr. cad. 75523, în suprafață totală din acte de 2.672 mp și suprafață totală măsurată de 2.829 mp, format din: arabil în suprafață din acte de 1.325 mp și suprafață măsurată de 1.409 mp având nr. parcală 792 și vii (V)- vii altoite și indigene în suprafață din acte de 1.247 mp și suprafață măsurată de 1.420 mp având nr. parcală 793;

Terenul este proprietatea vânzătorilor în cota de 1/1 părți dobândii astfel:

- de către Bunea Maria, cota de 3/8 părți cu titlu de reconstituire în baza legilor nr. 18/1991, 169/1997 și 1/2000 (act administrativ nr. 11538/10.10 din 27.11.2002, emis de CJPSPAT, act administrativ nr. 4839/04.12.2020, emis de Primăria Comunei Călnic) și cota de 1/8 părți prin succesiune (certificat de moștenitor nr. 167/05.08.2021, emis de Beldean Gheorghe);
- de către Bunea Maria și Bunea Vasile, cota de 4/8 părți ca bun comun, prin succesiune (certificat de moștenitor nr. 72/25.11.2021, emis de Pîlciu Delia Cornelia); teren intabulat conform încheierilor nr. 42068/08.12.2020, nr. 31108/16.08.2021 și nr. 39907/26.11.2021.

Pretul contractului:

Pretul total de vânzare este în sumă de 7.500 euro (șapte mii cinci sute euro), pe care subsemnații vânzători recunoaștem că l-am primit în întregime de la cumpărător, în numerar, azi, data semnării prezentului contract.

Subsemnațiile părți contractante declarăm că prețul vânzării este real și serios, acest act reprezentând chitanța descărcătoare de primire a prețului și vânzătorii declarăm că nu mai avem niciun fel de pretenții de la cumpărător.

Alte dispoziții

Subsemnații vânzători consimțim ca dreptul de proprietate asupra terenului vândut să se intabuleze în Cartea Funciară, ca bun comun, în favoarea cumpărătorului și a soției acestuia, pe care îl garantăm împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și declarăm că acest teren nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere a proprietate de stat, aflându-se în stăpânirea noastră în mod continuu și nu constituie obiectul vreunei înstrăinări prin act sub semnătura privată sau alt act neoperat în Cartea Funciară.

Terenul nu este grevat de sarcini, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 775/17.01.2022, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș.

Terenul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 358/19.01.2022, eliberat de Primăria com. Călnic.

Pređarea în posesie a terenului în favoarea cumpărătorului se face azi, data semnării prezentului contract, terenul nefiind arendat sau închiriat și nu există persoane care să revendice vreun drept asupra lui.

Subsemnatul cumpărător declar că sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu Goția Ramona-Maria, născută Nistor, că nu am încheiat nicio convenție matrimonială și cumpăr ca bun comun împreună cu aceasta, terenul descris mai sus, cu prețul de vânzare prevăzut în actul de față și intru în stăpânirea de fapt și de drept a acestuia începând cu ziua de azi. Totodată, declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a terenului, înțelegând să îl dobândesc în actuala lui situație juridică și cer ca dreptul de proprietate asupra lui să se intabuleze în Cartea Funciară în favoarea mea și a soției mele ca bun comun.

Subsemnatul cumpărător declar că mi s-a pus în vedere, de către notarul public instrumentator, obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract prezentăm la Primăria Locală (Serviciul Taxe și Impozite și Registrul Agricol) prezentul contract de dobândire în vederea înregistrării pe rolul fiscal.

Subsemnatele părți contractante declarăm că prezenta tranzacție este licită, că am cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019, referitoare la prevenirea și sancționarea evaziunilor și ni s-au pus în vedere prevederile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală, cu privire la venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, precum și obligația notarului public instrumentator de a depune în intabulare prezentul contract în Cartea Funciară.

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea prezentului act al prezentului contract, către notarul public instrumentator cuprinsul acestui act, constatând că el corespunde condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm prezentul contract.

Redactat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale din Oana din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei nr. 3, jud. Alba, în trei exemplare, din care patru duplicate, din care un duplicat împreună cu exemplarul original rămân la notarul public, iar trei duplicate s-au eliberat părților.

**VANZĂTORI:
BUNEA VASILE**

BUNEA MARIA



ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN ȘI OANA

Licența de funcționare nr. 167/07.08.2021, C.I.F. RO25931243
Strada Piața Primăriei nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România
Tel: +40(0)258-733714, Telexfax: +40(0)258-733768, E-mail: notar@beldean.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 254
Anul 2022, luna ianuarie, ziua 19

În fața mea, **BELDEAN GHEORGHE**, notari publici, în cadrul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oana, am prezentat în scris:

1. **BUNEA VASILE**, căsătorit în viață, NIF 102101920926, domiciliat în Str. Bld. Gen. Vasile Mălea nr. 4, et. 7, nr. 1, Sibiu, posesor al CI nr. 517021192016, eliberată de SPICLER Sibiu, comuna-procedură calificată de înaltă grad.

2. **BUNEA MARIA**, căsătorit în viață, NIF 2570200828107, domiciliat în Str. Bld. Gen. Vasile Mălea nr. 4, et. 7, nr. 1, Sibiu, posesor al CI nr. 517021192016, eliberată de SPICLER Sibiu, comuna-procedură calificată de înaltă grad.

3. **GOMI RENDUS CIPRIAN**, căsătorit în viață, NIF 102101920926, domiciliat în Str. Șosea, loc. Bănești nr. 2, et. 1, nr. 16, Sibiu, posesor al CI nr. 517021192016, eliberată de SPICLER Sibiu, comuna-procedură calificată de înaltă grad, sumatoriul celor două fiind egal cu suma celor două încheierii autentificate în prezenta formă de reprezentare, fiind în posesia celor doi titulari în comun, câte unul câte un exemplar.

În temeiul art. 2 din Legea nr. 96/2006 privind organizarea și funcționarea notariatului public, închei prezenta încheiere de autentificare în două exemplare, câte unul pentru fiecare dintre părțile interesate.

Șeful notariatului public, în calitate de reprezentant legal al societății profesionale notariale Beldean și Oana, este **BELDEAN ȘTEFAN**, în calitate de reprezentant legal al societății profesionale notariale Beldean și Oana, în calitate de reprezentant legal al societății profesionale notariale Beldean și Oana, în calitate de reprezentant legal al societății profesionale notariale Beldean și Oana.

2,92 euro/mp

Comparabila B

contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnații vânzători vindem cumpărătorului imobilul situat administrativ în loc. Călnic, nr.209, jud.Alba, înscris în CF nr.76871 Călnic (CF vechi 1205 Călnic), nr.crt. A1, nr.top.614, 615, nr.crt.A1.1, nr.top.615 – arabil, curți construcții, construcții de locuințe (grădina, curte și casă) în suprafață de 652 mp (conform descrierii din Anexa nr.1 de la partea I), dobândit cu titlu moștenire CM nr.23/2007 emis de NP Burz Olimpiu și întabulați sub B1.1 și B2.1 cu înch.nr.1885/2007cf, cu mențiunea că pe teren nu mai există edificate construcții conform Adeverinței nr.1227/03.03.2022 eliberată de Primăria Călnic.

Prețul de vânzare-cumpărare este în sumă de 5.000,00 lei (cincimi lei), pe care subsemnații vânzători declarăm că l-am primit în întregime azi, data încheierii actului, în numerar și nu mai avem nici un fel de pretenții de la cumpărător.

Subsemnații vânzători consimțim ca dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat prin actul de față să se transmită împreună cu toate atributele în favoarea cumpărătorului, imobilul urmând a se preda azi, data încheierii prezentului act, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a proprietății și să se întăbuleze în cartea funciara în favoarea cumpărătorului.

Declarăm, de asemenea, că îl garantăm pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și vicii ascunse, conform prevederilor art.1695 și 1707 Cod civil, precizând ca imobilul ce face obiectul prezentului act se află în circuitul civil, precizând, de asemenea, că a fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse și declarăm că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu asupra dreptului de proprietate și nici acțiunii posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Subsemnații vânzători declarăm ca imobilul este liber de sarcini sau servituți, după cum rezultă din Extrasul de CF nr.3719/25.02.2022 eliberat de BCPI Sebeș și are impozitele și taxele de orice natură către stat achitate la zi, conform Certificatului fiscal nr.1114/28.02.2022 eliberat de Primăria Călnic.

Subsemnații vânzători declarăm pe propria răspundere ca am solicitat încheierea prezentului act fără asistarea de către reprezentantul serviciului de asistență socială competent drept prev. de art.30 din Legea nr.17/2000, privind asistarea persoanelor vârstnice.

Subsemnatul cumpărător cumpăr imobilul descris mai sus cu prețul de vânzare-cumpărare prevăzut anterior și intru în posesia acestuia începând cu data de azi, de când voi suporta toate taxele și impozitele aferente, cu mențiunea că am cunoștință de situația de fapt și de drept a acestuia, înțelegând să îl dobândesc în actualul lui regim juridic și în acest sens pe riscul meu. Solicit ca dreptul de proprietate să se întăbuleze în cartea funciara în favoarea mea și a soției ca bun comun proprietate devalmașă.

1,55 euro/mp

Comparabila C

PRIMĂRIA COMUNEI CALNIC
JUDEȚUL ALBA
INȚIPĂRE NR. 5954
IEȘIRE
ZIUA 02 LUNA 09 ANUL 2020

DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE

Subsemnata **ISPAS MONICA – MARIA**, domiciliat în comuna Călnic, numărul 195, județ Alba, cod numeric personal 2600906014305, în calitate de vânzătoare, vând cumpărătorului, **MERCUREAN GHEORGHE – ADRIAN**, domiciliat în comuna Călnic, numărul 76, județ Alba, cod numeric personal 1930307014666, căsătorit cu **MERCUREAN RAMONA – MARIA**, cod numeric personal 2980323014685, imobilul situat în comuna Călnic, numărul 62, județ Alba, înscris în Cartea Funciară numărul 75514 Călnic, număr curent A1, număr cadastral 75514, în suprafața de 2.000 metri pătrați; teren neîmprejmuit, număr curent 1, arabil intravilan, în suprafața de 2.000 metri pătrați, număr parcelă 32, de sub B5.1 și B6.1 dobândit cu titlul succesiune și partaj, încheierea cărții funciare numărul 33713/2020;

Subsemnata vânzătoare, declar că am dobândit imobilul prin moștenire și partaj, fiind bun propriu.

Prețul de vânzare cumpărare este de 10.000 euro (zece mii euro), pe care subsemnata vânzătoare, declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, azi data autentificării prezentului act, anterior semnării prezentului contract, această declarație a mea servind drept chitanță descărcătoare de primire integrală a prețului și nu mai am nici o pretenție față de acesta și soția acestuia, privind prețul și plata acestuia.

Subsemnatul cumpărător, declar că sunt căsătorit și cumpăr imobilul descris mai sus, ca bun comun, împreună cu soția mea și intrăm în posesia acestuia începând de azi de când vom suporta toate taxele și impozitele aferente bunului cu mențiunea că avem cunoștința de situația de fapt și de drept a acestuia și înțelegem să-l dobândim în actualul regim juridic.

Subsemnata vânzătoare, consimt la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului în favoarea cumpărătorilor, pe care îi garantez contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor articolului 1695 și articolului 1707 Cod Civil și precizez că bunul este scutit de orice sarcini, conform extrasului de carte funciară numărul 38434 din data de 25.09.2020, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș, județ Alba, este scutit de procese, a fost în stăpânirea mea, în mod continuu, nefiind scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, are toate taxele și impozitele achitate la zi, conform certificatului fiscal numărul 3901 din data de 25.09.2020, emis de Primăria comunei Călnic, județ Alba.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am luat la cunoștință despre conținutul prevederilor legale privind declararea prețului real și de cursul oficial al euro care este de 4.8750 lei, astfel declarăm prețul la suma de 48.500 lei.

Prezentul act se va întabula în cartea funciară prin notarul public instrumentator.

Subsemnatul cumpărător, mă oblig ca în termen de 30 zile să anunț organele fiscale cu privire la existența prezentului act, în vederea înregistrării și impozitării imobilului.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde întru totul voinței și condițiilor stabilite de noi părțile, de comun acord și că toate clauzele cuprinse în act, precum și natura actului reflectă voința noastră, drept pentru care semnăm mai jos.

La întocmirea prezentului act s-au avut în vedere: extras de carte funciară, certificat fiscal, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, certificat de căsătorie

5 euro/mp

6.4. Anexa 4 . Documente de proprietate.

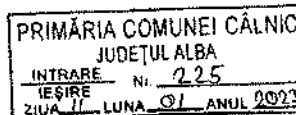


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

Dosarul nr. 25048 / 19-12-2022

INCHEIERE Nr. 25048

Registrator: CLAUDIU ALIN BRINCEANU
Asistent: ALEXANDRU OPRITESCU



Asupra cererii introduse de COMUNA CĂLNIC domiciliat în Loc. Călnic, Str. Principala, Nr. 20, Jud. Alba privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.138/2022/16-12-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CALNIC;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 76911, înscris în cartea funciara 76911 UAT Călnic având proprietarii: COMUNA CĂLNIC în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sistează cartea funciara 76911 a imobilului cu numărul cadastral 76911 / Călnic ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:
-- nr.cad.76925\cf.76925;
- nr.cad.76926\cf.76926;
- asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 76911 UAT Călnic;
- Se înființează cartea funciara 76925 a imobilului cu numărul cadastral 76925 / UAT Călnic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76911 înscris în cartea funciara 76911;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 76925 UAT Călnic;
- Se înființează cartea funciara 76926 a imobilului cu numărul cadastral 76926 / UAT Călnic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76911 înscris în cartea funciara 76911;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 76926 UAT Călnic;

Prezenta se va comunica părților:
COMUNA CĂLNIC

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
28-12-2022	CLAUDIU ALIN BRINCEANU	ALEXANDRU OPRITESCU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin DDG Nr. 700/2014.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76925 Călnic

Nr. cerere	25048
Ziua	19
Luna	12
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Călnic, Str. Morii, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76925	308	teren netrimprejmuit; imobil trimprejmuit parțial cu gard din zidarie și gard din plasa de sarma

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25048 / 19/12/2022	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 115, din 28/10/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Călnic; Act Administrativ nr. 6553, din 01/11/2022 emis de Primăria Comunei Călnic; Act Administrativ nr. 6552, din 01/11/2022 emis de Primăria Comunei Călnic;	
B2	A1
intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) COMUNA CĂLNIC , CIF:4561936, - domeniul privat.	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 76911/Călnic, înscrisă prin încheierea nr. 21048 din 02/11/2022;	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 76925 Comuna/Draș/Municipiu: Călnic

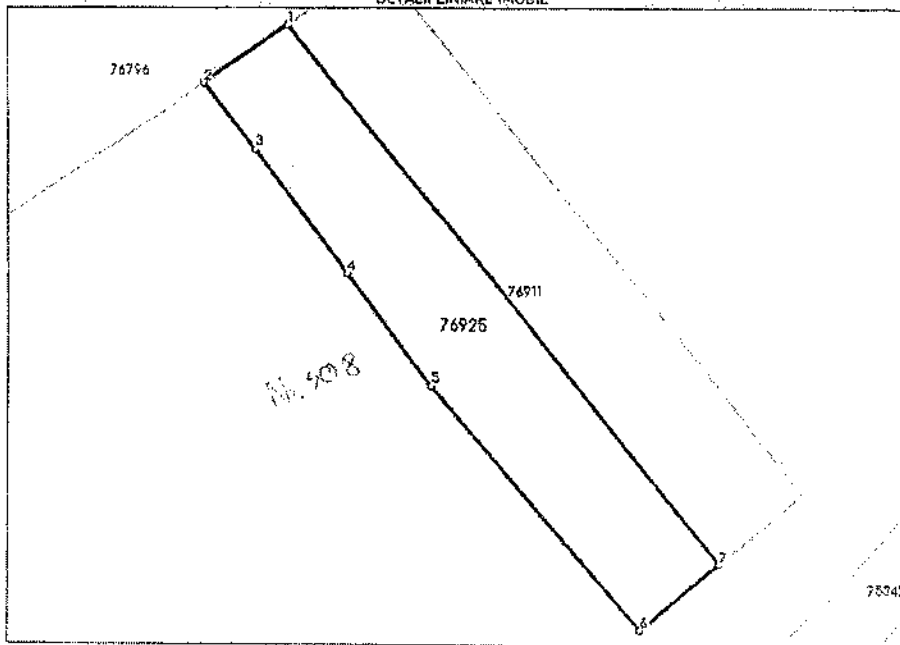
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76925	308	Imobil împrejmuit parțial cu gard din zidărie și gard din plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIILINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	308	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.467
2	3	5.351
3	4	10.055
4	5	8.975
5	6	20.668
6	7	6.566

Raport de evaluare – Primaria Comunei Călnic

Carte Funciară Nr. 76925 Comuna/Oraș/Municipiu: Călnic

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	44,328

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 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. 222

Data soluționării,
22-12-2022

Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITĂSCU

Referent,
R.

Data eliberării,
/ /

(par)

(p)

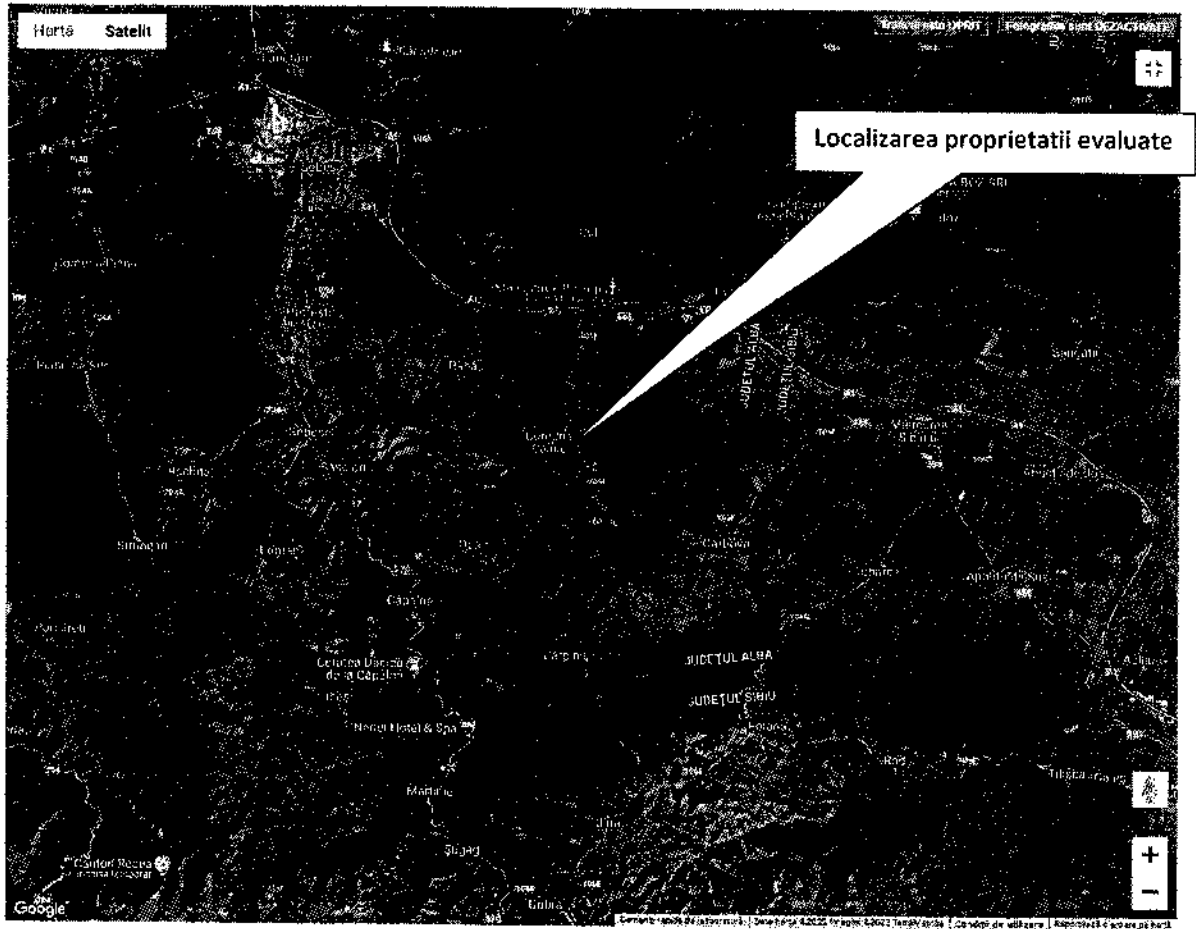
(s)

OPRITĂSCU ALEXANDRU
Asistent registrator

BADĂU
ADRIAN



6.5. Anexa 5. Localizare



6.6. Anexa 6. Prezentarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Morar Nicolae în prezența reprezentantului proprietarului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Membru ANEVAR, Legitimatie 17957 valabila 2023

Adresa: Sebes, str. Rachitei, nr.11, jud. Alba

Telefon: 0767 – 999111

Email: morar_morar_nicolae@yahoo.com

CIF: 33956700

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Comuna Călnic, Județul Alba, înscris în CF nr. 76925, nr. top. 76925-teren neîmprejmuit în sup. de 308 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Călnic

1. INTRODUCERE

Acest studiu este necesar în vederea adoptării Hotărârii Consiliului Local Călnic, în vederea vânzării prin licitație publică a unui imobil teren, situat în intravilanul Comunei Călnic, precum și stabilirea condițiilor în care acest imobil teren va fi vândut, ca urmare a unei solicitări de cumpărare înregistrată la Primăria Comunei Călnic, astfel:

- Imobil înscris în CF nr. 76925 Călnic, suprafață de 308 mp, solicitare de cumpărare din partea dl. Tăbăcaru Constantin, înregistrată la Primăria Comunei Călnic cu nr. 7457/09.12.2022;

2. NATURA JURIDICĂ A TERENULUI

Imobilul teren în suprafață de 308 mp aparține domeniului privat al Comunei Călnic, categoria de folosință arabil, este situat în intravilanul Comunei Călnic și este înscris în Cartea Funciară nr. 76925 Călnic, sub. Nr. cadastral nr. 76925 Călnic.

Imobilul teren ce urmează a fi vândut este liber de sarcini.

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

Condiții de ordin legislativ, prevederile art.129 alin.(2), lit. "o", alin.(6), lit. "b", art.139, alin.(2) și ale art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ, arată că Comisiile locale hotărăsc cu privire la vânzarea în condițiile legii, prin licitație publică, a unor imobile ce aparțin domeniului privat. Prețul de vânzare se stabilește având la bază un raport de evaluare, care va fi aprobat de Consiliul Local.

Prin vânzarea acestui imobil teren, se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul Consiliului Local Călnic, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, venituri ce vor putea fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii Comunei Călnic.

Această vânzare de teren, dă posibilitatea atragerii de noi investitori în vederea dezvoltării comunei, înființarea de noi locuri de muncă etc.

Vânzarea se va face în conformitate cu prevederile art.129 alin.(2), lit."c", alin.(6), lit. "b", art.139., alin(2), și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ.

Vânzarea se va face prin licitație publică (în plic închis), astfel încât orice persoană interesată are dreptul de a depune o ofertă, calificarea ofertei făcându-se sub condiția îndeplinirii tuturor cerințelor prevăzute, în documentația de atribuire, caietul de sarcini și în condițiile legii.

Prețul de pornire a licitației este de 24,46 lei/mp și a fost stabilit prin Raportul de evaluare.

Estimare finalizare procedură: 30 martie.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BOGDAN Ioan



CONTRASEMNEAZĂ

p.SECRETAR GENERAL Comuna Călnic,

MIHU Șalomiia

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE
VÂNZARE AVÂND CA OBIECT IMOBILUL TEREN SITUAT
ADMINISTRATIV ÎN COMUNA CÂLNIC, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR.
76925 CÂLNIC, NR. TOP. 76925- TEREN NEÎMPREJMUIT 308
MP APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI
CÂLNIC**

CAIET DE SARCINI

1. INFORMATHI GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Descrierea si identificarea bunului/imobilului care face obiectul vânzării

Imobilul teren aflat în domeniul privat al Comunei Câlnic, situat administrativ în Câlnic, jud. Alba, înscris în C.F. nr. 76925 Câlnic, nr. top. 76925–teren neîmprejmuit în suprafață de 308 mp.

1.2. Destinatia bunului/imobilului care formează obiectul vânzării

În prezent imobilul este liber/nefolosit iar prin vânzarea acestui imobil teren, se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul Consiliului Local Câlnic, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, venituri ce vor putea fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii Comunei Câlnic.

Această vânzare de teren, dă posibilitatea atragerii de noi investitori în vederea dezvoltării comunei, înființarea de noi locuri de muncă etc.

1.3. Organizatorul licitației

Primăria Comunei Câlnic, prin Compartiment Patrimoniu, Registrul Agricol, Fond Funciar și Urbanism și Compartimentul Financiar-Contabil.

1.4. Locul ținerii licitației: la sediul Primăriei Comunei Câlnic, localitatea Câlnic, nr.20, jud. Alba;

1.5. Data licitației va fi stabilită conform anunțului de publicare a licitației.

1.6. Condițiile de exploatare si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor/imobilului care face obiectul vânzării.

- a) Dobânditorul, după finalizarea vânzării, are latitudinea de modifica destinația imobilului conform necesităților proprii și de a investi în reabilitarea acestuia ;
- b) Dobânditorul va respecta normele P.S.I. în vigoare și se va dota, pe cheltuială proprie, cu toate materialele necesare stingerii incendiilor;
- c) Dobânditorul va obține, pe cheltuială proprie toate avizele și autorizațiile și va plăti tate taxele/impozitele ce cad în sarcina lui, potrivit legii.
- d) Dobânditorul va respecta întocmai normele legale privind protecția mediului înconjurător.
- e) Dobânditorul va respecta documentațiile de urbanism și sistematizare din zonă .

2. CONDITIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Regimul imobilului care face obiectul vânzării.

Imobilul supus vânzării, descris la Art. 1.1. este proprietatea Comunei Câlnic, dispune de energie electrică și ar putea dispune de apă de la rețeaua publică a comunei.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Dobânditorul va respecta normele legale în vigoare în materie de igienă, sănătate publică și protecția mediului înconjurător.

2.3. Prețul minim de pornire a licitației: 7338 lei

2.3.1. Prețul minim de pornire a licitației, stabilit de evaluator și însușit de Consiliul Local al Comunei Câlnic este de 7338 lei.

2.3.2. Pasul licitației este de 500 lei. Pașii ale căror valoare este exprimată în zeci sau unități se vor rotunji la valoarea de întreg/sută superioară.

2.4. Garanții și taxe de participare

- a) **Taxa de participare** la licitație este de 250 lei, se achită o singură dată la casieria Primăriei Comunei Călnic, în numerar sau prin ordin de plată în contul RO58TREZ00521340250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4561936. Taxa de participare se constituie venit la bugetul local al Comunei Călnic și nu se returnează ofertantului.
- b) **Prețul documentației de atribuire/caietului de sarcini** este de 50 lei, nu se returnează și se constituie venit la bugetul local al Comunei Călnic. Prețul caietului de sarcini se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Călnic sau prin ordin de plată în contul RO58TREZ00521340250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4561936.
- c) **Garanția de participare** este de 366,9 lei (5% din prețul de pornire a licitației) și se poate constitui astfel:
- prin plată în numerar la casieria Primăriei Comunei Călnic;
 - prin ordin de plată în contul: RO32TREZ0055006XXX001209 deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș, cod fiscal 4561936.
- d) Garanția de participare se restituie participanților la licitație declarați necâștigători, în baza unei cereri formulate de aceștia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.
- e) În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare nu se restituie și se compensează din prețul la care s-a adjudecat imobilul.
- f) Toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar public, raportul de evaluare al imobilului, precum și cele presupuse de operațiunile de publicitate imobiliară vor fi suportate integral de către cumpărător.
- g) Cheltuielile ocazionate de elaborarea documentației sunt incluse în prețul minim de pornire a licitației publice.

3. CONDITIILE DE ELIGIBILITATE A OFERTANTULUI

3.1. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ cerințele de eligibilitate stabilite de Comuna Călnic în documentația de atribuire. Ofertantul este admis la licitație, sub condiția declarării acestuia eligibil, dacă prezintă următoarele documente depuse în plic închis (**plicul 1 exterior.**), care trebuie să cuprindă:

1. Copie certificat de înregistrare valabil pentru persoane juridice, inclusiv copie act de identitate al reprezentantului legal;
2. Copie act de identitate ofertant și al reprezentantului acestuia, după caz;
3. Fișa de informații generale/Prezentarea generală a ofertantului (formular F3);
4. Împuternicire autentificată/procură de reprezentare valabilă a ofertanților la licitație, dacă este cazul ;
5. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată la bugetul consolidat al statului - original;
6. Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu înregistrează debite la bugetul local al Comunei Călnic - original;
7. Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în litigiu cu Comuna Călnic (F6);
8. Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al agentului economic din care să rezulte că acesta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment (F5);
9. Dovada (în original) privind achitarea garanției și taxei de participare la licitație și cumpărarea caietului de sarcini/documentației de atribuire;

10. Declarație privind evitarea conflictului de interese (F4);
11. Dovada deținerii sumei necesare care acoperă prețul de pornire a licitației publice, respectiv 7338 lei.

Pe plicul exterior se atașază cererea de participare la licitație, completată (cu majuscule) și semnată de ofertant.

Plicul interior, se sigilează și se introduce în plicul exterior și cuprinde numai oferta propriu-zisă.

3.2. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

- 3.2.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este ” cel mai mare preț/nivel al ofertei”.
- 3.2.2. Prețul minim de la care pornește licitația este de 7338 lei. Pasul licitației este de 500 lei.
- 3.2.3. Ofertele cu valoare mai mică de 7338 lei vor fi descalificate.
- 3.2.4. În cazul a două sau mai multe oferte valabile, egale ca preț, va fi desemnată câștigătoare prima ofertă, în ordinea depunerii acestora, potrivit numărului de înregistrare.

4. OFERTA

4.1. Oferta trebuie să fie serioasă și fermă și se depune la sediul Primăriei Comunei Călnic din comuna Călnic, jud. Alba în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (oferta propriu-zisă) și se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, cu mențiunea ” **OFERTĂ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI TEREN SITUAT ÎN COMUNA CÂLNIC, LOCALITATEA CÂLNIC, JUD. ALBA, ÎNSCRIS ÎN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CÂLNIC, AVÂND CF. NR. 76925;**

4.2. Termenul de valabilitate a ofertei va fi de minim 60 de zile, de la data înregistrării.

4.3. Ofertele depuse după data și ora specificată în anunțul de participare vor fi declarate tardive și vor fi respinse/eliminate.

4.4. Pe **plicul exterior** se va atașa Cererea de participare la licitație (formular F2) și se va înscrie denumirea și adresa ofertantului – inclusiv nr. telefon, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.

4.5. Documentele ofertei care vor fi introduse în plicul exterior sunt cele prevăzute la punctul 3.1. - **plicul interior** – va conține numai oferta de preț și se deschide doar după verificarea documentelor privind eligibilitatea ofertantului introduse în plicul exterior.

4.6. Comisia de licitație/evaluare va fi numită prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Călnic. Fiecărui membru al comisiei îi revine obligația de a completa și semna Declarația de confidențialitate și imparțialitate (Formular F1.).

4.7. Contractul de vânzare autentificat la notar public se va încheia în termen de cel mult 20 de zile de la data desemnării ofertantului declarat câștigător.

4.8. Semnarea contractului de la punctul 4.7. din partea Comunei Călnic se va face de către primar, sau de către o persoană cu studii juridice din aparatul de specialitate, numită prin actul de dispoziție al acestuia.

4.9. Documentațiile incomplete, precum și lipsa unuia dintre documentele solicitate are drept consecință respingerea ofertei.

4.10. Locul, data și ora deschiderii ofertelor sunt înscrise în anunțul de licitație publică publicat.

4.11. Predarea, respectiv primirea imobilului care face obiectul vânzării, se va efectua pe bază de proces-verbal semnat ambele de părți. La încheierea și semnarea procesului-verbal de predare-primire a imobilului Comuna Călnic va fi reprezentat în mod obligatoriu de o persoană cu studii juridice din cadrul aparatului de specialitate.

4.12. Transmiterea dreptului de proprietate se va face după semnarea contractului la notar public și încheierea procesului-verbal de la punctul 4.11.

4.13. Soluționarea litigiilor.

Eventualele litigiile dintre părți cu privire la aplicarea clauzelor cuprinse în contractul de vânzare (inclusiv riscurile) se vor rezolva prioritar de către părți pe cale amiabilă. În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, pe cale judecătorească, de către instanțele competente de la locul situării imobilului care formează obiectul vânzării.

4.14. Vizitarea prealabilă a imobilului care face obiectul vânzării este obligatorie pentru fiecare ofertant. După încheierea procesului – verbal de predare – primire a imobilului de la punctul 4.11. orice reclamații sau obiecțiuni cu privire la starea acestuia nu se mai primesc și nu mai au relevanță.

4.15. Prezentrul caiet de sarcini conține prevederi și cerințe obligatorii care vor fi avute în vedere la semnarea contractului de vânzare.

5. LEGISLAȚIE APLICABILĂ

5.1. La baza întregii documentații de atribuire, precum și în cadrul întregului mecanism al licitației publice se va respecta cu strictețe:

- a) Constituția României;
- b) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- c) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;
- d) Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aflate în domeniul privat al Comunei Călnic, aprobat prin H.C.L. nr. 88/2021;
- e) alte legi și acte normative interne, speciale;
- f) normele și recomandările cuprinse în legislația comunitară în materie.

**FIȘA DE DATE A VÂNZĂRII
PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI TEREN
SITUAT ÎN COMUNA CÂLNIC, JUD.ALBA, IDENTIFICAT ÎN C.F. nr. 76925 CÂLNIC,
nr. top. 76925 -TEREN NEÎMPREJMUIT 308 MP DIN DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI CÂLNIC**

Secțiunea II conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea, prin licitație publică, a contractului de vânzare, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați.

6. INTRODUCERE:

6.1. Denumirea autorității contractante/organizatorul licitației:

Comuna Câlnic, localitatea Câlnic, nr. 20, jud. Alba

Numărul de telefon: 0258/747050; 0258/747041, fax: 0258/747101

Persoană de contact-Cutean Rafila și Bena Gabriela

6.2.Obiectul contractului de vânzare:

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul teren, situat în Câlnic, jud. Alba, domeniul privat al Comunei Câlnic, care se identifică astfel:

1) – Teren neîmprejmuit, în sup. de 308 mp. înscris în C.F. nr. 76925 Câlnic, nr. top. 76925;

6.3.Modul în care se va finaliza procedura:

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de vânzare, care se va încheia în formă autenticată la notar public sau, dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

6.4. Procedura aplicată

- licitație publică, organizată potrivit prevederilor Art. 363 - Cod administrativ.

**7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE (Licitației publice):**

7.1. La licitație pot participa atât persoane fizice, cât și persoane juridice;

7.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii licitației publice, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care nu este îndeplinită această condiție, licitația publică se va relua, la termenul următor imobilul punându-se la dispoziție sub condiția unei singure oferte valabile;

7.3. Participarea la licitație este condiționată de achitarea unei taxe de 250 lei;

7.4. Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul de pornire, respectiv 366,9 lei, plătibili în lei;

7.5. Proprietarul imobilului/Comuna Câlnic are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire/caietului de sarcini de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării. Costul documentației/caietului de sarcini este de 50 lei.

7.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

7.7. Autoritatea contractanta 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, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

8. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- 8.1.** Ofertantul are obligația de a prezenta oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 8.2.** Ofertele se redactează numai în limba română.
- 8.3.** Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație publică, într-un plic exterior și un plic interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.
- 8.4.** Pe plicul exterior, se va atașa cererea de participare la licitație și se va înscrie denumirea/numele și prenumele, precum și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.
- 8.5.** Documentele ofertei vor fi introduse în plicul exterior conform pct. 3.1. din caietul de sarcini. Plicul interior sigilat cuprinde exclusiv oferta propriu-zisă și se va deschide numai după verificarea documentelor din plicul exterior.
- 8.6.** Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 8.7.** Persoana interesată/ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației publice.
- 8.8.** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate/ofertantului.
- 8.9.** Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
- 8.10.** Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 8.11.** Deschiderea plicurilor se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (8.13.) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 8.12.** Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 8.13.** 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/sau de eligibilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 8.14.** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (8.13.), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 8.15.** 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.
- 8.16.** 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/termen, cu respectarea procedurii prevăzute în prezenta documentație.

9. INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE PUBLICĂ

9.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau orice persoană juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) face dovada constituirii grănției de 5% din prețul de pornire a licitației.
- f) face dovada că posedă suma necesară care acoperă integral prețul de pornire a licitației aprobat.

9.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

10. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al prețului oferat.

10.2. Determinarea ofertei câștigătoare:

- a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.
- b) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- c) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către organizatorul licitației ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- d) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- e) Autoritatea contractantă/organizatorul licitației nu poate ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- f) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- g) După deschiderea plicurilor în ședință publică – organizată cu respectarea normelor legale de siguranță sanitară în vigoare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă cerințele impuse mai sus.
- h) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație – la primul termen - este necesar ca, după deschiderea plicurilor interioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute mai sus. În caz contrar, se anulează procedura.
- i) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- î) Deschiderea plicurilor se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

- j) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- k) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate și eligibilitate, 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.
- l) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- m) 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.
- n) Raportul se depune la dosarul licitației.
- o) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama criteriul de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj și îndeplinește criteriile de atribuire stabilite în caietul de sarcini al licitației.
- p) În cazul în care, la același termen al licitației, s-au depus două sau mai multe oferte valabile cu același preț, stabilirea ofertei câștigătoare se va face în ordinea depunerii/înregistrării fiecărei oferte.
- r) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- s) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- ș) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul (autenticat la notar public) cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- t) 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.
- ț) În cadrul comunicării prevăzute la 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.
- u) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul autenticat la notar public numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.
- v) 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.
- z) Pentru cea de-a doua licitație/termen va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

11. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

11.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

11.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ și fiscal a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

12. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

12.1. Drepturile și îndatoririle părților, transferul dreptului de proprietate, riscul, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de vânzare autentificat de notar public, respectând dispozițiile Codului Civil în materie de contracte și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

12.2. În cazul în care ofertantul câștigător nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului la notar public, garanția de participare de 5% din prețul de pornire a licitației nu se mai restituie și se constituie venit la bugetul local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BOGDAN Ioan



CONTRASEMNEAZĂ

**p.SECRETAR GENERAL Comuna Călnic,
MIHU Salomia**