

Privind : aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Plt. Stoicescu FN

Inițiator : Cătălin Constantin Hurdubae , Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;

Număr de înregistrare și data depunerii proiectului: 47712/14.08.2019 ;

Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați, întrunit în ședință extraordinară în data de 19.08.2019;

Având în vedere

- Referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 47712/14.08.2019;
  - raportul de specialitate întocmit de Serviciul ADPP, înregistrat sub nr. 47712/14.08.2019.
  - Avizele întocmite de comisiile de specialitate nr.1,2,3,4,5 ;
  - Extras – Sistem Electronic de Achiziții Publice- din data de 30.07.2019;
  - Raport de evaluare nr.62/05.08.2019 – evaluator Albu Silvia;
  - Referatul de motivare a urgenței privind adoptarea în ședință extraordinară, întocmit de către DGE, nr.47129/12.08.2019;
  - art.129 alin 2 lit. c) , alin 6 lit. b) , art.136 alin 8 și art.363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ;
- În baza prevederilor:
- art.139 alin 2, coroborat cu art.5, lit. dd și art. 196 alin 1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ;

#### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.**- Se însușește raportul de evaluare nr. 62/05.08.2019 – evaluator Albu Silvia, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă studiul de oportunitate cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren cu suprafața de 11685 mp, situat în municipiul Tecuci, str. Plt. Stoicescu, F.N. - conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă caietul de sarcini și instrucțiunile de vânzare cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren cu suprafața de 11685 mp, situat în municipiul Tecuci, str. Plt. Stoicescu – conform anexelor 3 și 4 la prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil (teren) cu suprafața de 11685 mp, situat în municipiul Tecuci, str. Plt. Stoicescu, FN, identificat conform cărții funciară nr. 10962- anexa 5 la prezenta hotărâre.

**Art.4.** Condițiile de vânzare sunt cele prevăzute în caietul de sarcini, anexa 3 la prezenta hotărâre.

**Art.5.** Prețul de pornire la licitație este de 99,75 lei/mp + T.V.A. conform Raportului de evaluare nr.62 din 05.08.2019.

**Art.6.** Anexele 1,2, 3 , 4 și 5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art.7.** Cu data prezentei se abrogă orice prevederi contrare.

**Art.8.** Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija primarului municipiului Tecuci.

**Art.9.** Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci .

PRESEDINȚA DE ȘEDINȚĂ  
Mirza Văcărășă Cristinel

contrasemnează  
pentru legalitate  
Secretar  
Valerica Fotache

R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
P R I M A R  
Nr. 477/13 din 14.08 2019

## REFERAT DE APROBARE

Privind : aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Plt. Stoicescu FN

În prezent municipiul Tecuci detine mai multe terenuri situate in intravilanul localitatii ce pot fi folosite pentru dezvoltarea unor afaceri. Pana la aceasta data au fost propuse spre inchiriere sau concesiune mai multe amplasamente dar fara a se concretiza in contracte datorita lipsei de ofertanti.

Cu toate acestea sunt mai multi locuitori ce au manifestat interes pentru terenurile Municipiului dar numai in conditiile cumpararii si nu a concesiunii.

Terenurile sunt amplasate în zonă de servicii, comerț, prestări servicii și nu se pretează la o altă destinație, drept pentru care valorificarea lor prin vânzare este o optiune buna pentru autoritatea locala.

În vederea realizării acestui lucru este necesară organizarea unei licitații publice pentru obținerea unor valori de adjudecare cat mai mari.

În aceste condiții propun vânzarea prin licitație publică a imobilelor, fondurile obținute urmând a fi folosite pentru investiții.

**PRIMAR,**

*Cătălin Constantin Hurdubae*

R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
Nr. 47714 din 14.08 2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Privind : aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Plt. Stoicescu FN

Bunurile imobile (terenuri) propuse spre vânzare aparțin domeniului privat al municipiului Tecuci, înscrise în cartea funciară nr. 10962.

Potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. C și art. 6 lit. B din OUG 57/2019, consiliile locale hotărăsc cu privire la vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al localității. Vânzarea se face prin licitație publică.

Art.363 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, prevede: vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel..

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Serviciile de evaluare au fost achiziționate prin sistemul electronic de achiziții publice.

Prețul de vânzare propus este de 99,75 lei/mp +TVA. Conform Raportului de evaluare nr.62 din 05.08.2019, transformat în lei la cursul zilei.

Față de aceste precizări, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate.

**Șef Serviciu ADPP,**  
*Ing. Lucian Grădean*

**Consilier superior,**  
*Baraș Vasile Cezar*

## ALBU SILVIA

◆EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 62/05.08.2019

Teren situat in Tecuci ,str.Plт.Stoicescu,F.N-13450 mp

**VALOARE TEREN -13450 MP=336.250 EUR;1.591.606 LEI;21 EUR/MP**

**PRETUL ESTE FARA T.V.A**

**Beneficiar:UAT TECUCI**

**Solicitant: UAT TECUCI**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al CABINET INDIVIDUAL EXPERT CONTABIL ALBU SILVIA si al destinatarului – UAT TECUCI*

05 August 2019



**ALBU SILVIA**

◆ **EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE**

Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 62/05.08.2019

Teren situat in Tecuci ,str.Plт.Stoicescu,F.N-13450 mp

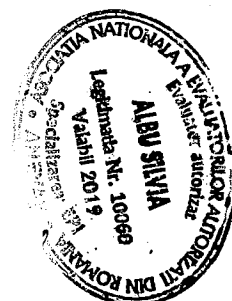
**VALOARE TEREN -13450 MP=336.250 EUR;1.591.606 LEI;21 EUR/MP**

**Beneficiar:UAT TECUCI**

**Solicitant: UAT TECUCI**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al CABINET INDIVIDUAL EXPERT CONTABIL ALBU SILVIA si al destinatarului – UAT TECUCI*

05 August 2019



## SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară situată în Tecuci, str. Plt. Stoicescu, F.N., în suprafața totală de 13450 mp teren, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea UAT TECUCI.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, ediția 2013450:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

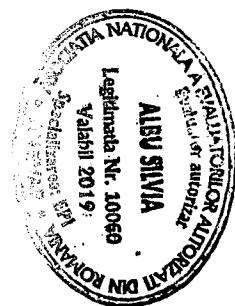
Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

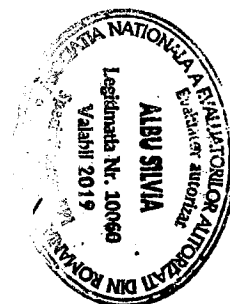
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stima,  
Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI



# CUPRINS

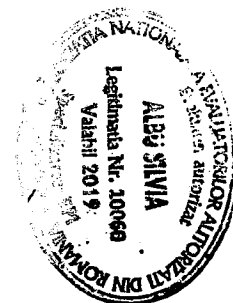
SINTEZA EVALUARII .....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	4
<b>1. GENERALITATI.....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	5
1.3 Data estimarii valorii .....	5
1.4 Moneda raportului .....	5
1.5 Standardele aplicate .....	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	5
1.7 Clauza de nepublicare.....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	6
1.9 Ipoteze și conditii limitative.....	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative: .....	7
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate .....	9
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI.....</b>	<b>9</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii .....	9
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare .....	9
4.4.1 Abordarea prin capitalizarea veniturii .....	Error! Bookmark not defined.
4.4.2 Abordarea prin comparatia directa.....	
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>11</b>



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinatori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI





## 1. Generalitati

### 1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in Tecuci ,str.Plт.Stoicescu,F.N,in suprafata totala de 13450 mp , proprietatea UAT TECUCI.

Prezentul Raport de evaluare se adresează *UAT TECUCI* in calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția 2014 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, **“Valoarea de piață”** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing corespunzătoare și în care partile au acționat fiecare în cunostinta de cauza, prudent și fără constrângere

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

#### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 05.08.2019, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2019.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR la data de referință 05.08.2019, având în vedere cursul de referință de 4,7334 RON/EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

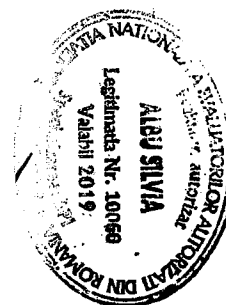
În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, ediția 2014:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚA AI EVALUĂRII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**



- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discutii purtate cu reprezentantii UAT TECUCI.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### **Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;
- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral, extrase CF
- informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, stadiul fizic al constructiilor, etc);
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata localitatii, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si diverse site-uri de anunturi
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

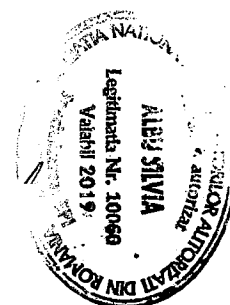
Documentele si informatiile referitoare la imobilul apartinand UAT TECUCI au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantii acestuia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### **1.7 Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare 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 de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **1.8 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



## 1.9 Ipoteze și condiții limitative

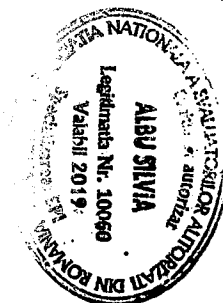
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții UAT TECUCI și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții UAT TECUCI, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg 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;
- 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.

## 2. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

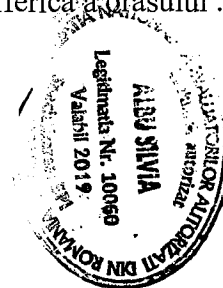
Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Analiștii imobiliari privesc cu optimism anul 2019 și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2019.

Și tot ei avertizează că reluarea activității pe piața imobiliară nu înseamnă revenirea la prețurile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la creșterea numărului de tranzacții.

### Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilul se afla in TECUCI, str. Plt. Stoicescu, F.N, jud. Galati, in zona periferica a orasului .



## **Analiza cererii**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta interes pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati similare din municipiul TECUCI, jud. Galati.

## **Analiza ofertei competitive**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

## **Echilibrul pietei**

In prezent cererea de proprietati similare in comuna TECUCI este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara se afla pe un trend de scadere. Pe piata de proprietati similare oferta este medie in zona iar cererea este mica ceea ce duce la ponderarea preturilor. In medie timpul de vanzare al unei astfel de proprietati este de 12-18 luni putand sa depaseasca un an de la punerea in vanzare. Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piata proprietatilor imobiliare specifice activului supus evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorilor. Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre 20-25 EUR/mp.

## **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea U.A.T Tecuci.

### **3.2 Proprietarul**

UAT TECUCI.

### **3.3 Dreptul de proprietate**

Pentru imobilul evaluat nu au fost prezentate urmatoarele documente :

Extras de carte funciara de informare.

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

## **4. Evaluarea imobilului**

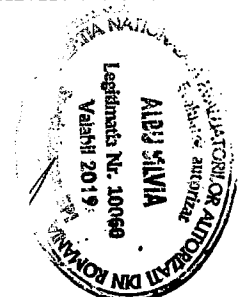
### **4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii**

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizarii veniturilor si comparatiei directe.

### **4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare**

Imobilul se afla in TECUCI, str. Plt. Stoicescu, F.N, jud. Galati, in zona periferica a orasului.

## **Descriere amplasament, suprafete**



#### 4.3. Abordari in evaluare

##### Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

**Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:**

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor comerciale, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren pentru curti constructii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

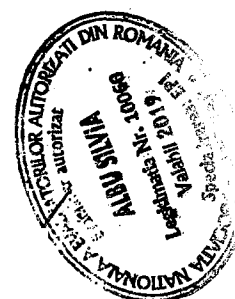
- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

##### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

In abordarea prin metoda comparatiilor directe, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati similare si compararii acestora cu proprietatea in cauza si care au fost instrainate recent.

Elementele de comparatie sunt testate cu realitatea de pe piata pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare si cum aceasta schimbare afecteaza valoarea.

In urma informatiilor obtinute atat de la proprietarii de spatii de terenuri cat si de la agentii imobiliare si mass media locala a rezultat ca un ultima luna in zona TECUCI sunt in negocieri avansate pentru vanzare sau inchiriere un numar de 4-5 proprietati similare.



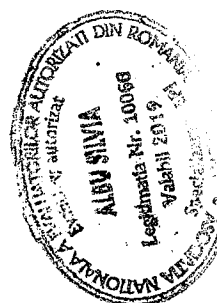
## 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

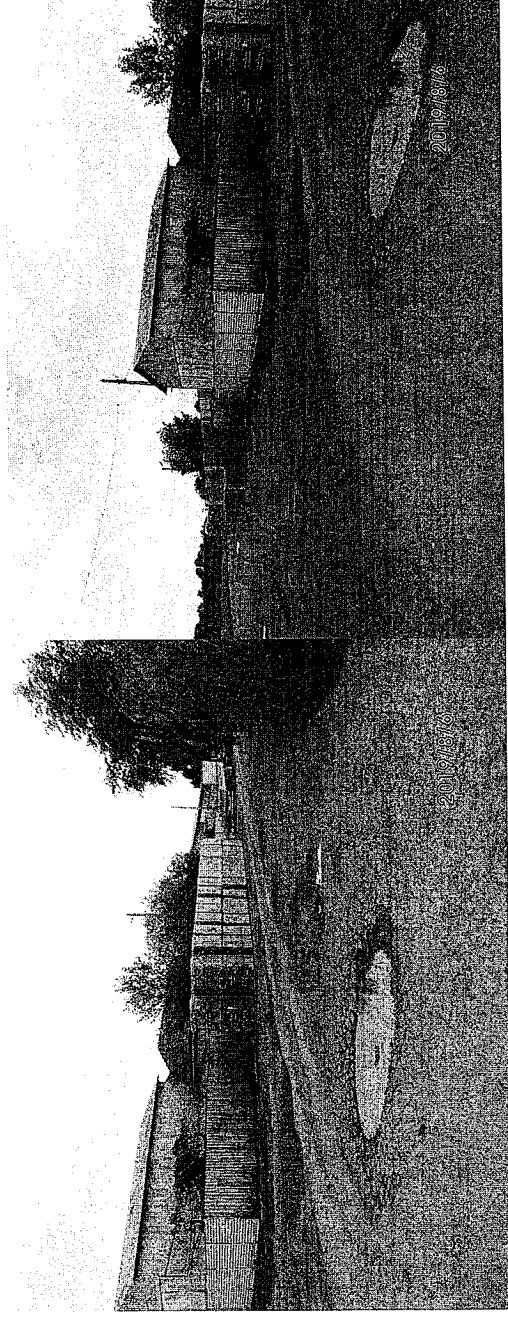
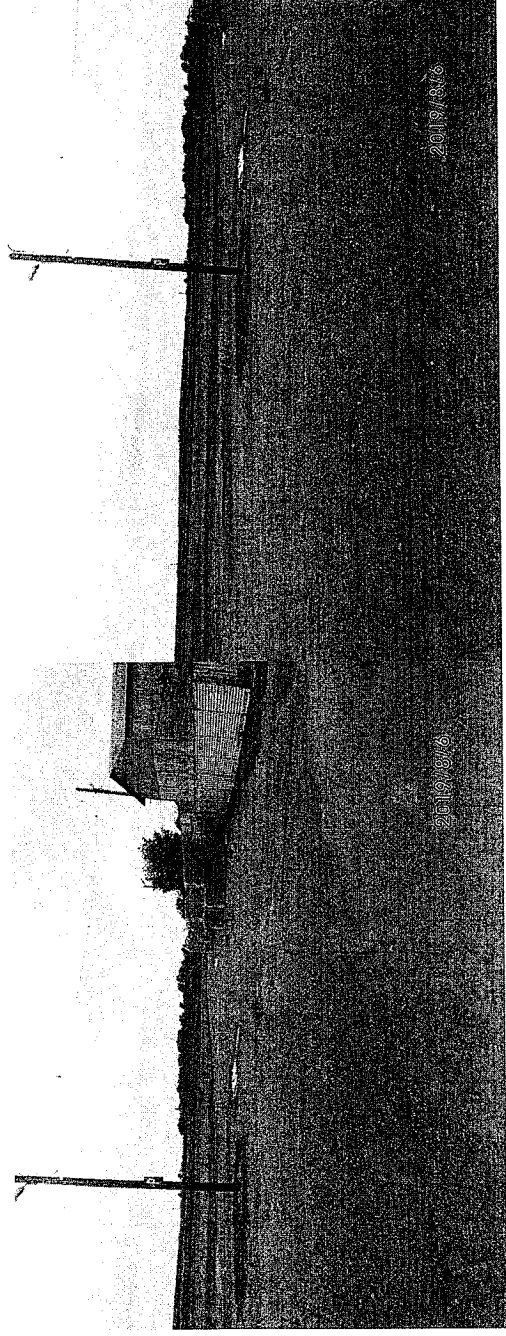
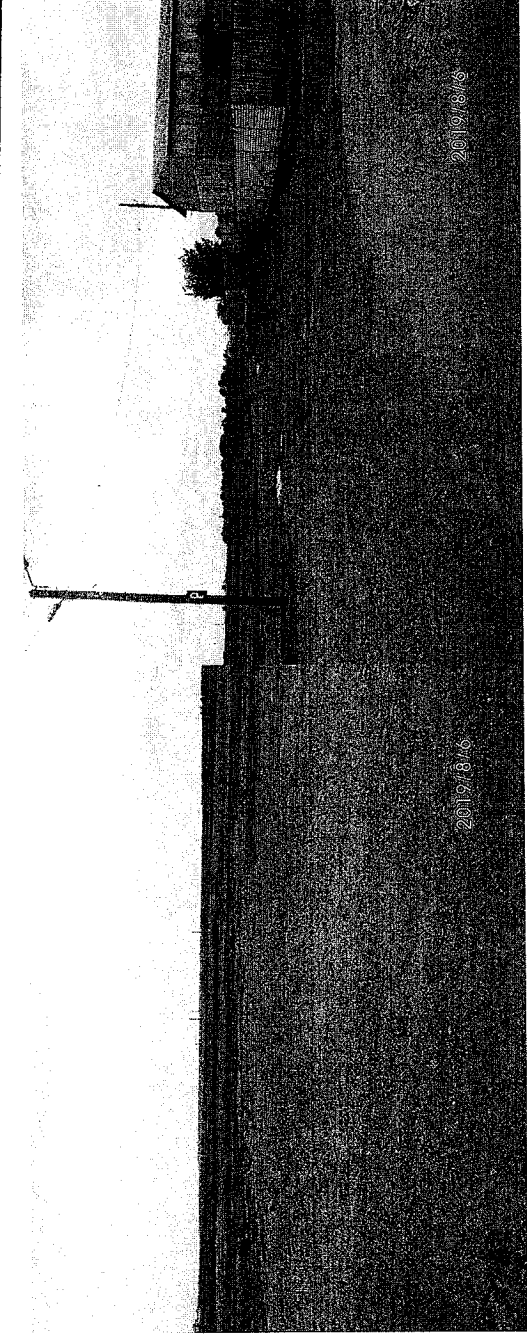
Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este:

**TOTAL TEREN -13450 MP=336.250 EUR;1.591.606 LEI;21 EUR/MP**

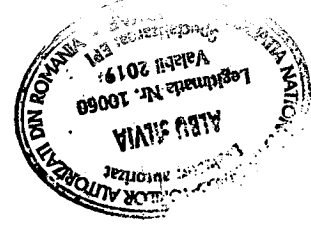
la cursul de 4,7334 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI

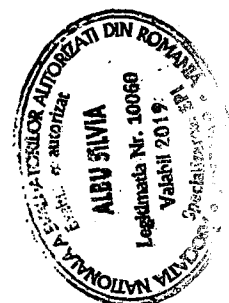








Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	13.450,00	6.000	1.143	3.500	1.300
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		14,00	19,00	10,00	12,00
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		14	19	10	12
<b>Conditii vanzare (-5% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,70	0,95	0,50	0,60
Pret corectat		13,30	18,05	9,50	11,40
<b>Localizare</b>	periferic	periferic	periferic	periferic	periferic
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		13,30	18,05	9,50	11,40
<b>Acces</b>	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		13,30	18,05	9,50	11,40
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	curti constructii	arabil	curti constructii	arabil	arabil
Valoarea corectiei (eur/mp)		3	0	2	3
Pret corectat		16,63	18,05	11,88	14,25
<b>Utilitati</b>	toate in zona	partial utilitati	toate in zona	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4,16	0,00	3,56	3,56
Pret corectat		20,78	18,05	15,44	17,81
<b>Suprafata</b>	13.450,00	6.000	1.143	525	1.300
Corectie procentuala		10%	15%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,08	2,71	2,32	2,67
Pret corectat		22,86	20,76	17,75	20,48
deschidere la drum asfaltat	nu	da	nu	nu	nu
Corectie procentuala		10%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,29	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		25,15	<b>20,76</b>	17,75	20,48
Total corectie bruta		12,55	<b>3,66</b>	8,75	9,68
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	21 EUR/mp			
S teren = 13450 mp		<b>336.250 €</b>	<b>1.591.606</b>	LEI	

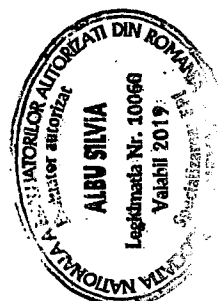


## ANEXA nr.2

## ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA

Suprafata teren	mp	<b>13.450,00</b>
suprafata inchiriabila	mp	13.450,00
chirie unitara	E/mp	0,30
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>4035</b>
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		48.420
Total VBP (eur/an)		48.420
Grad de ocupare		100%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		48.420
Total VBE (EUR/an)		48.420
Cheltuieli exploatare		0
- impozit	0,4%	194
- asigurare	0,0%	0
- alte cheltuieli	3,0%	1.453
Total cheltuieli		1646
Chirie anuala bruta		46.774
Impozit pe profit	16,0%	7.484
Venit net efectiv (EUR/an)		39.290
Total VNE (EUR/an)		39.290
Rata de capitalizare		12%
Valoare proprietate (teren)		327.416
Valoare constructie (deviz)		0
<b>Valoare reziduala teren</b>	<b>EUR</b>	<b>327.416</b>
rotund		<b>327.420 €</b>
Valoare unitara teren	EUR/mp	<b>24</b>

0 EURO/MP



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107191 Tecuci



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10962  
 Nr. cadastral vechi:9062

Adresa: Loc. Tecuci, Str Pit.Stoicescu, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	107191	13.450	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>11310 / 21/11/2008</b>	
Hotarare nr. 62, din 13/10/2008 emis de Consiliul Local Tecuci;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI</b>	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10962)	

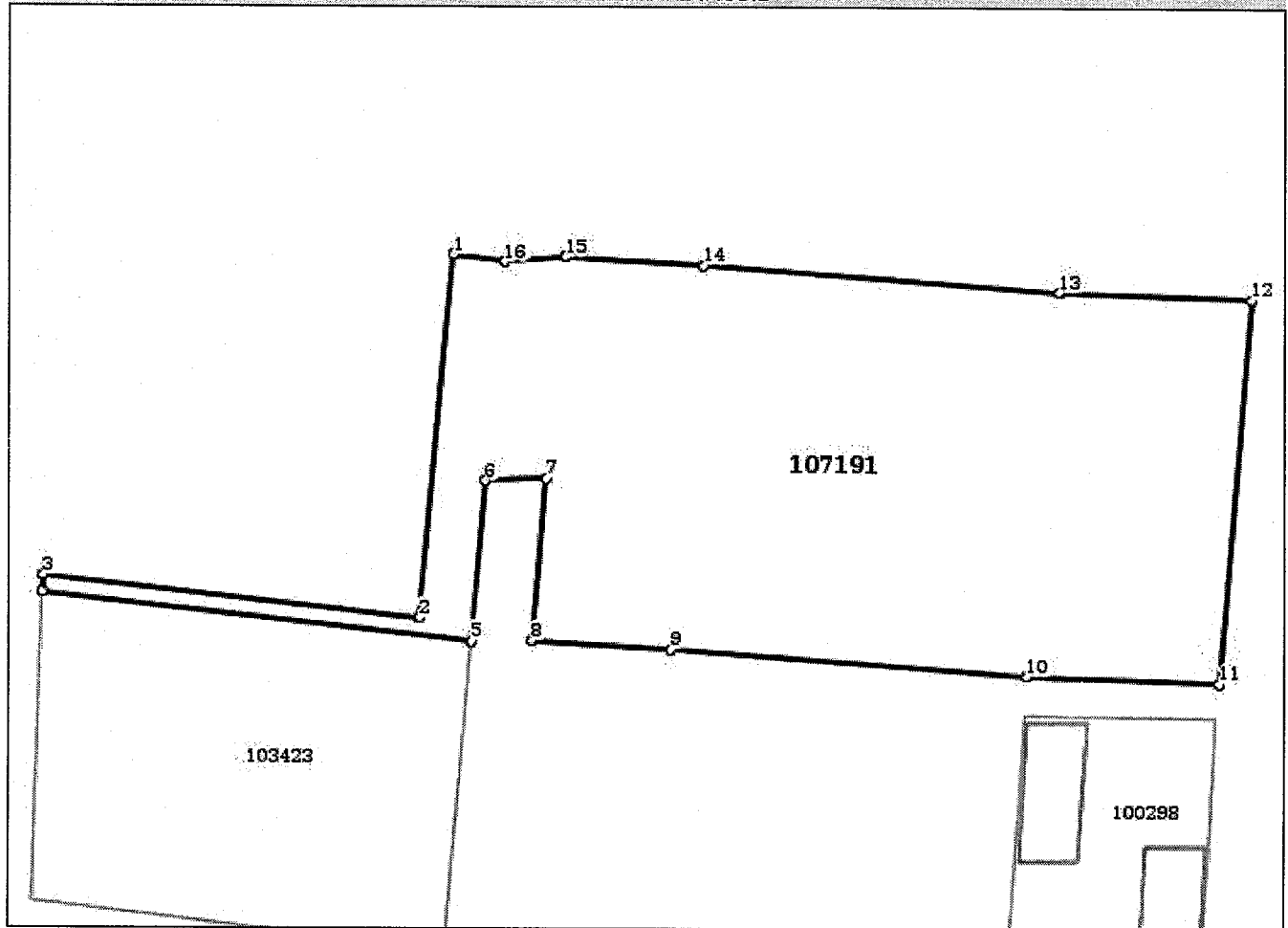
**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107191	13.450	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	13.450		-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	76.433
2	3	79.157
3	4	3.606
4	5	90.388
5	6	33.896
6	7	12.761

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	34.352
8	9	29.527
9	10	75.282
10	11	40.219
11	12	80.715
12	13	40.218
13	14	75.282
14	15	29.241
15	16	12.711
16	1	11.042

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

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind : aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Plt. Stoicescu FN

### CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

**I.1.** Terenul care urmează a fi vândut este situat în Municipiul Tecuci, str. Plt. Stoicescu, F.N. și face parte din CF10962.

Terenul precizat în extrasul de carte funciară este destinat pentru servicii.

**I.2.** Terenul care face obiectul vânzării aparține domeniului privat al municipiului Tecuci având suprafața de **11685 mp**.

**I.3.** Construcțiile ce se vor realiza, vor corespunde din punct de vedere al destinației cu planul urbanistic general.

### Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. C și art. 6 lit. B, art.139 coroborat cu art.5 lit. dd din OUG 57/2019, consiliile locale hotărăsc cu privire la vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al localității.
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Tecuci pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

**III.1.** Prețul de pornire al licitației la vânzare este de 99,75 lei /mp+TVA.

**III.2.** Plata prețului se va face în totalitate la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

### Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

**V.1.** Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și va fi asigurată pentru gradul 8 de seismicitate.

**V.2.** Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

**V.3.** Se vor folosi la finisajul exterior materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

**V.4.** Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zona.

**V.5.** Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

**V.6.** Regimul de înălțime și tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu proiectul realizat în acest sens .

### Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A VÂNZĂRII

Procedura de vânzare este prin licitație publică.

## CAIET DE SARCINI

Privind : aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Plt. Stoicescu FN

### CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Lotul de teren care urmează a fi vândut sunt situat în Municipiul Tecuci, strada Plt. Stoicescu, F.N.

1.2. Terenul care face obiectul vânzării aparține domeniului privat al municipiului Tecuci și are suprafața de 11685 mp .

### Cap. II. MOTIVATIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. C și art. 6 lit. B, art.139 coroborat cu art.5 lit. dd din OUG 57/2019, consiliile locale hotărăsc cu privire la vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al localității.
- art.363 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ- reguli speciale privind vânzarea bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale;
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Tecuci pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Terenurile precizate în planșa anexă, sunt destinate realizării de prestări servicii, comerț, sedii birouri, etc..

### Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1 Prețul de vânzare propus și acceptat este de 99,75 lei/mp +TVA. Conform Raportului de evaluare 62/05.08.2019 adică 21 euro mp + TVA/mp, transformată în lei la cursul zilei.

3.2. Garanția de participare la licitație în sumă de 138700 lei calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare – cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

În cazul neîncheierii contractului, aceasta se va face venit la bugetul local.

3.3. Valoarea adjudecată va fi achitată integral la data semnării contractului.

### Cap. IV. CONDIȚII DE MEDIU

4.1 Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

### CAP. V . OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a) are obligația de a preda bunul imobil în termen de 30 de zile de la data încasării prețului.
- b) - Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare - cumpărare.
- c) - De asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- d) - Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

6.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) - cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.
- b) - achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local.
- c) - cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului la valoarea adjudecată, la data semnării contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public
- d) - să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare – onorariul notarial, de publicitate imobiliară, documentație de lotizare cadastrală, etc.



- e) - să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare – cumpărare.
- f) - în cazul existenței pe amplasament a unor rețele de utilități, cumpărătorul va permite accesul la acestea sau le va devia pe cheltuiala sa.

## Cap. VII. DISPOZITII FINALE

7.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare - cumpărare.

7.2. Soluțiile prezentate o data cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție sau demolare ș.a.m.d.).

7.3 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.

7.4 Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe cumpărător.

7.5 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare - cumpărare

7.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de 100 lei.

7.7. Ofertanții, la licitație vor achita taxa de participare la licitație, în suma de 500 lei.

7.8. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, *garanția de participare la licitație în sumă de 138700 lei*.

. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- o au debite față de bugetul statului și al Municipiului Tecuci;
- o sunt în litigii cu Municipiul Tecuci;
- o au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Municipiul Tecuci.
- o nu fac dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, taxei de participare și a garanției de participare. ( În cazul în care plata nu se face la casierie , daca valoarea acestora nu se regăsește în conturile primăriei acestea nu se considera achitate).

7.9. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia ,în termen de cinci zile, garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrată la Primăria municipiului Tecuci.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

7.10. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei municipiului Tecuci, în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

7.11. Contractul de vânzare se va încheia în termen de maxim 90 zile, de la data adjudecării, nesemnarea acestuia din vina ofertantului atrăgând după sine pierderea garanției care se va face venit la bugetul local și repetarea licitației.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

## INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. Licitația publică organizată pentru vânzarea imobilelor aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situate în municipiul Tecuci, str. Plt. Stoicescu, FN nr. cadastral 10962, în suprafața 11685p, se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Municipiului Tecuci, strada 1 Decembrie 1918, nr. 66.

Depunerea documentațiilor pentru licitație se va face până la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la registratura Municipiului Tecuci, din strada 1 Decembrie 1918, nr. 66.

În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în sumă de 10% din valoarea totală a terenului, calculată la prețul de pornire.
- caietul de sarcini aferent licitației, inclusiv toate documentele necesare licitației în sumă de 100 lei.
- taxa de participare la licitație 500 lei.
- Prețul de pornire la licitație este de: 99,75 lei/ mp + T.V.A.

Ofertanții vor depune la sediul Municipiului Tecuci două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior care vor conține:

- plicul exterior va cuprinde plicul interior (care conține oferta de preț) și următoarele documente în copii xerox după:

### Pentru persoane juridice

- act constitutiv al societății (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului.
- dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul local al municipiului Tecuci;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de DGFP, Municipiul Tecuci.

CertIFICATELE FISCALE vor fi eliberate și de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în forma originală;

- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal.
- copie xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse.

### Pentru persoane fizice:

- actul de identitate
- copie xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse.
- dovada că nu sunt în litigiu cu Municipiul Tecuci.
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal.
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de DGFP, Municipiul Tecuci.

CertIFICATELE FISCALE vor fi eliberate și de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în forma originală.

- ❖ Ofertele depuse de persoane care nu participă la licitație în data stabilită, nu vor fi luate în calcul, urmând a fi returnate.

## II. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI.

Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

1. se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație.
2. se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/cărții de identitate/adeverinței.
3. se verifică ofertele financiare depuse (vor fi verificate doar ofertele financiare a participanților ce au depus toate documentele necesare participării la licitație).
4. imobilul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă.
5. în cazul în care două oferte financiare sunt egale, ofertanții aflați la egalitate vor depune în termen de 15 minute, o nouă ofertă financiară și declarat câștigător, va fi cel cu oferta financiară mai mare.
6. comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces – verbal de adjudecare, în două exemplare.
7. Părțile se vor prezenta în termen de 90 zile după adjudecare, în vederea încheierii contractului de vânzare, pe baza procesului – verbal de adjudecare, în caz contrar câștigătorul va pierde garanția care se va face venit la buget local.

De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant, licitația se amână. La următorul termen dacă va fi înscris același unic ofertant acesta va fi declarat câștigător în condițiile în care documentația va fi completă și va corespunde caietului de sarcini.

În ambele cazuri se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, în condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de vânzare se va încheia în termen de maxim 90 zile, de la data adjudecării.

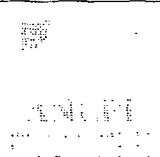
Nesemnarea de către adjudecător a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare ce se va face venit la bugetul local și disponibilizarea lotului de teren pentru o nouă licitație.

Pentru ofertantul care a adjudecat și a încheiat contractul de vânzare, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Nu se pot înscrie la licitație persoanele fizice sau juridice care au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul local al municipiului Tecuci.

Din taxa de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației (anunțuri publicitare, cheltuieli materiale – furnituri de birou).

Anexa nr. 5 la H.C.L. 22/19.02.2009

	Nr. cerere 11310 Ziua 15 Luna 12 Anul 2008
---	---

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

**EXTRAS DE CARTE FUNCIIAR**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 10962 SPECIALA

Comuna/ Ora/ Municipiu : TECUCI

**A. Partea I-a**

Nr crt.	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
	Adresa: STR PLT STOICESCU Nr.FN Nr cadastral 9062 TEREN DE CONSTRUCTII	13450 m2	

**B. Partea a II-a**

Nr crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
	1 DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI Nr.inch: 11310 Data incheierii: 11/21/2008 Inscrisul: HCL NR 62/13.10.2008 PRIVIND ATESTAREA APARTENENTEI LA DOMENIUL PRIVAT AL MUN TECUCI A IMOBILULUI TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL MUN TECUCI STR PLT STOICESCU,	

**C. Partea a III-a**

Nr crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt sarcini	

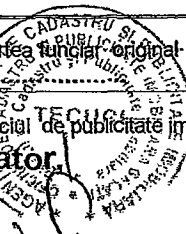
Certific c prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la

si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr...../2008, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.7.7.3

Asistent - registator



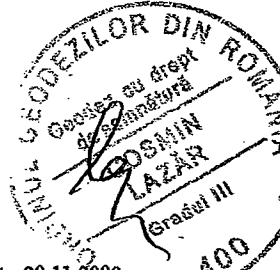
**DUNDEV CRISTINA**  
ASISTENT REGISTRATOR

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
	Cc	13450		
<b>TOTAL</b>		13450		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
<b>TOTAL</b>			

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Pct.	N (m)	E (m)
1	485611.489	690327.138
2	485610.043	690338.085
3	485611.049	690350.756
4	485609.360	690379.948
5	485603.929	690455.034
6	485602.636	690495.231
7	485522.190	690488.651
8	485523.483	690448.453
9	485528.914	690373.367
10	485530.620	690343.889
11	485564.847	690346.811
12	485564.301	690334.062
13	485530.535	690331.092
14	485540.544	690241.260
15	485544.144	690241.462
16	485535.378	690320.132

Executant,  
ing. Lazar Cosmin




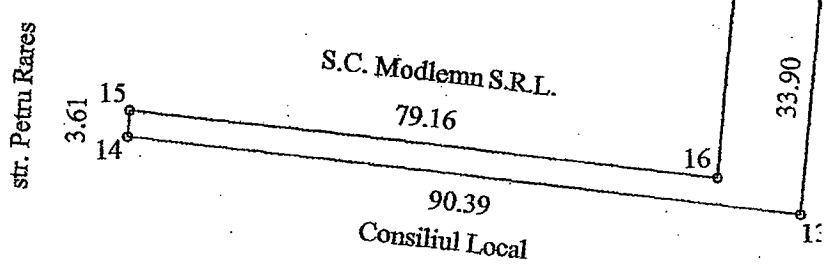
Data: 20.11.2008

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

11/310/24.11.08

Suprafata totala masurata = 13450 mp  
Suprafata din act = 13450 mp

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Galati  
Nume si Prenume: NECHITA COSTINEL  
Funcția:  CONSILIER 1A

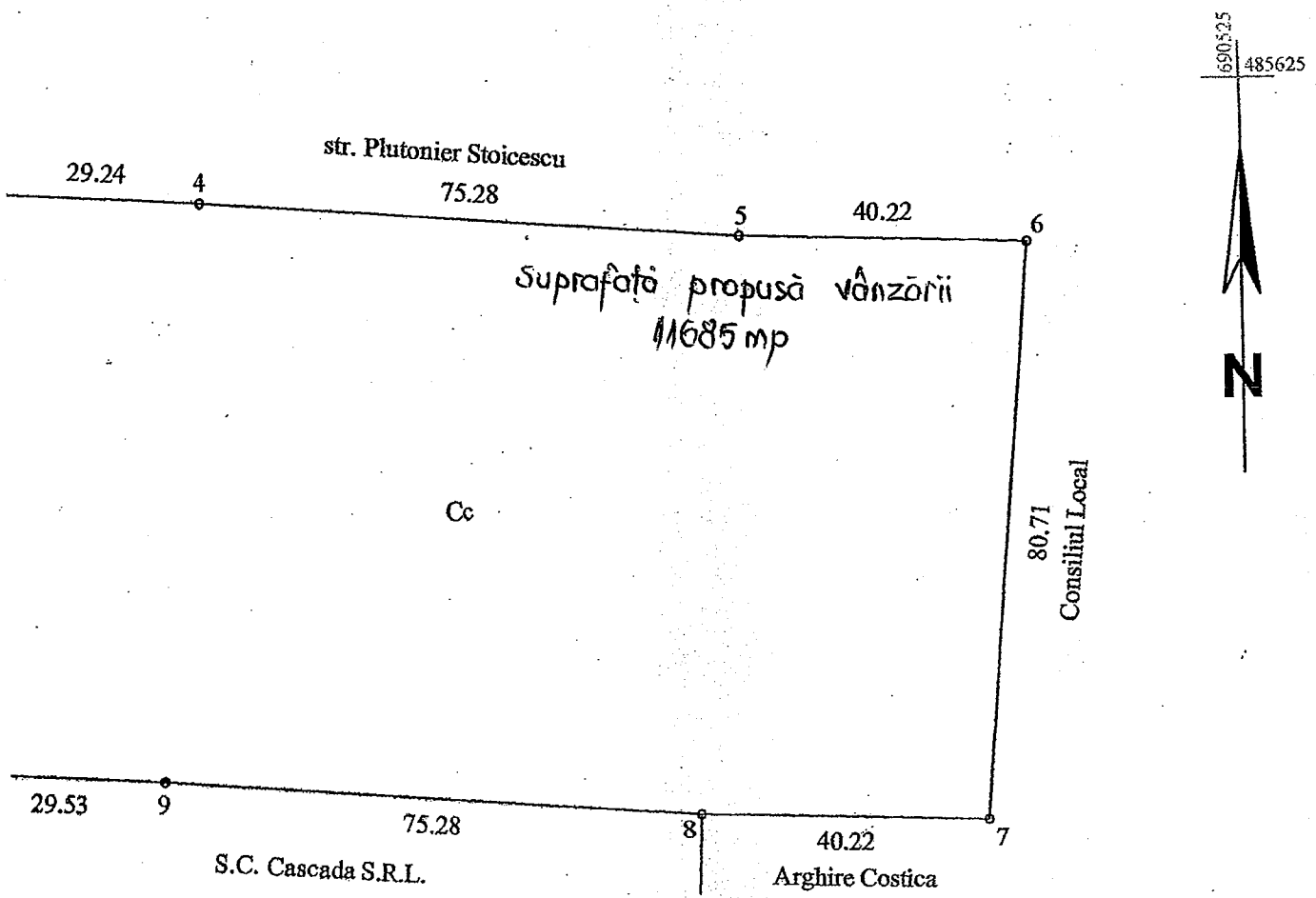
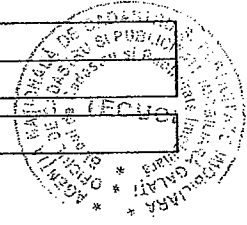


690225  
485500

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
9062	13450 mp	Mun. Tecuci, str. Plutonier Stoicescu, f.n.	
Cartea Funciara nr.		UAT	TECUCI



485500