

R O M A N I A
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

=====

din data de 17 IANUARIE 2022

privind: vanzarea prin licitatie publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privata a localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, identificată in Tarlaua nr. 18, P 123

INITIATOR : Costel Gheorghe, primarul comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati

Nr. de inregistrare si data depunerii proiectului: 405 din 17.01.2022

Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati intrunit in sedinta ordinara on-line in data de 28.01.2022;

Avand in vedere Referatul de aprobare prezentat de primarul localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, inregistrat sub nr. 405 din 17.01.2022;

Avand in vedere raportul de specialitate intocmit de secretarul general comunei Tudor Vladimirescu , judetul Galati , inregistrat sub nr. 406 din 17.01.2022;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.2 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.3 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;

Avand in vedere Ordinul Prefectului judetului Galati nr. 182 din 07.06.2006, privind atribuirea în proprietatea Primăriei comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, a suprafeței de 7752,29 m.p. teren situat in tarlaua 18, parcela 123;

Avand in vedere Raportul de evaluare intocmit de catre expert evaluator Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, nr.531/14.12.2021;

Având în vedere prevederile HCL nr.19/31.03.2020 privind aprobarea procedurilor privind administrarea domeniului public și privat al localității;

Avand in vedere prevederile art.311; art.317; art.334-336; art.338-341; art.363 din O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In conformitate cu prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; In temeiul a art. 196 lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art.1. – Se insuseste Raportul de evaluare nr.531/14.12.2021, intocmit de catre expert evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, pentru construcția zootehnică – grajd cu padoc și terenul afferent în suprafață de 2387 m.p., anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.- Se aproba vanzarea prin licitatie publica deschisă construcția zootehnică – grajd cu padoc și terenul afferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, situat în T.18, P.123, intravilanul comunei, nr.cadastral 100700, înscris în C.F.nr.100700.

Art. 3. – (1) Se stabileste pretul de pornire la vanzare a construcției zootehnice – grajd cu padoc și terenul aferent în suprafață de 2387 m.p. cu suma totală de 154.170 lei.

(2) Se stabileste taxa de participare la licitatie in suma de 100 lei, pretul caietului de sarcini in suma de 200 lei și garanția de participare de 10%.

Art.4. – Se aproba Caietul de sarcini al licitatiei publice si instructiunile pentru ofertanti anexa nr.2, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5. - Se aprobă Comisia de evaluare a ofertelor în următoarea componență :

- Cheosa Dumitru - viceprimarul comunei Tudor Vladimirescu- Presedinte
- Anton Carmen – consilier achiziții publice UAT - Secretar
- Miron Ramona – inspector - Membru
- Gurău Maricel – consilier local - Membru
- Reprezentant Agenția Județeană de Administrare Fiscală - Membru
- Basoc Veronica-Lili - inspector - Membru supleant
- Polodeanu Sândița- secretar general - Membru supleant

Art. 6. – Se aprobă Comisia de soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- Chiriac Nicușor – consilier local – Președinte
- Chirilă Cati-Zamfîrica – referent – Membru
- Piciu Cătălina – inspector – Membru
- Suru Liliana-Rădița – inspector - Membru supleant
- Stan Daniela – consilier- Membru supleant

Art.6. – Perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maxim 30 zile de la adjudecare. Cheltuielile privind autentificarea actului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

Art.7. - Se împuternicește Primarul comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați pentru organizarea licitației si semnarea contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor legale.

Art.8. – Secretarul general al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați se însărcinează cu comunicarea si publicitatea prezentei hotărâri.



INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU
JUDEȚUL GALAȚI
GHEORGHE COSTEL

ROMANIA
JUDETUL GALATI
PRIMARIA COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU
Nr. ___/___

APROB,
Primar,
Gheorghe Costel

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privata a localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, identificată in Tarlaua nr. 18, P 123

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1. Imobilul – grajd cu padoc și teren aferent – în suprafață totală de 2387 m.p., din care suprafață construită 796 m.p. – care urmează a fi vândut - se află situat în localitatea Tudor Vladimirescu, județul Galați, figurează în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei, situat în T.18, P.123,lot 3, nr. cadastral 100700, CF 100700.

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019, actualizată;
- sumele obținute din vânzarea acestor imobile se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ

3.1.(1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea bunului, menționate la cap. 1, stabilit prin Raport de evaluare și însușit de Consiliul Local, este de:

- 154.170 lei, valoarea aferenta imobilului – grajd cu padoc și teren aferent în suprafață totală de 2387 m.p., identificat în T.18, P.123, nr. cadastral 100700, CF 100700, **PREȚ STABILIT CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE nr.531/14.12.2021, întocmit de evaluator autorizat Savin Floarea și însușit de Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați;**

(2) Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

3.2. Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vânzare cumparare in urma licitatie publice.

3.3. Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

3.4. Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

3.5. Prețul de pornire la licitație este cel stabilit conform raportului de evaluare la care se vor adăuga cheltuielile privind autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, care vor fi suportate de cumpărător.

3.6. Pasul de strigare la licitație este de minim 5%

3.7. Garanția de participare la licitație este de 10% din valoarea imobilului, 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.

3.8. Garanția de participare poate fi depusă sub formă de numerar la caseria unității sau prin OP în contul de garanție nr. RO90TREZ3065006XXX000224, deschis la Trezoreria Galați, codul fiscal 3126624.

CAP. IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Vânzătorului

4.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație se constituie în garanție de bună execuție a contractului. Garanția de bună execuție a contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și contractul de vânzare-cumpărare.

4.3. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

4.4. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

Drepturile cumpărătorului

4.5. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

4.6. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

4.7. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului descris la CAP.I.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de beneficiar;

5.2 Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.3. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

5.4. Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

5.5. Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

Obligațiile Vânzătorului

5.6. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.

5.7. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

5.8. Să facă demersurile necesare în vederea întabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare.

CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

6.2. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.3. din Caietul de sarcini, comuna Tudor Vladimirescu devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.2. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare - cumpărare.

CAP. VIII. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

8.1. Vânzarea se va face prin licitație publică, în termen de 30 zile de la publicarea anunțului privind organizarea licitației, orele 10⁰⁰, la sediul Primăriei comunei Tudor Vladimirescu.

CAP. IX SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

9.1. În cazul contestării unor eventuale neregularități intervenite în cursul sedinței de licitație, participanții la licitație pot depune contestații formulate în scris, în termen de 24 de ore de la încheierea licitației, la sediul Primăriei. Soluționarea contestațiilor se va face de către Comisia de soluționare a contestațiilor în termen de o zi și răspunsul se va trimite în scris cu confirmare de primire.

MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI:

Licitatia se va desfasura într-o singura etapa, dupa urmatoarea procedura:

1. Pana la inclusiv data stabilită pentru organizarea licitației, ora _____ persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozitiilor urmatoare.
2. Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului si se depune la sediul vânzătorului.
3. Depunerea ofertelor reprezinta manifestarea de vointa a ofertantului de a incheia contractul de vânzare, la pretul propus, in cazul adjudecarii.
4. Ofertele depuse dupa data licitației, ora _____, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
5. Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este de 60 de zile de la adjudecare.
6. Cel tarziu pana la data limita de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat sa achite taxa de participare la licitatie, cat si garantia de participare.
7. Ofertantii transmit ofertele lor în plicuri sigilate, care vor fi inregistrate in ordinea primirii lor, de organizatorul licitatiei- Primăria comunei Tudor Vladimirescu - la sediul sau. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu cu comuna Tudor Vladimirescu, în caz de depunere, ofertele acestora fiind returnate nedeschise.
8. Pasul de strigare la licitație este de 5%.
9. Pe plicul exterior se va indica numai licitatia publica deschisa pentru care este depusa oferta, cu specificatia: „OFERTA PENTRU LICITATIA PUBLICA DESCHISĂ DIN DATA DE _____ - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI GRAJD NR. _____, CU PADOCS I TEREN AFERENT ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE _____ M.P., IDENTIFICAT ÎN T.18, P.123, lot _____, nr. cadastral _____ și va trebui să conțină:
 - o declarație de participare, semnata de ofertant;
 - acte doveditoare privind calitatile și capacitățile ofertanților;
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);
10. Pe plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
11. Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.
12. În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți pentru adjudecarea imobilului, licitația se amână. Licitatia se va repeta după 7 zile calendaristice, iar dacă la două repetări succesive de licitație nu se prezintă nici un singur solicitant, imobilul se va atribui în mod direct.
13. Licitatia se continua numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.
14. Pentru imobilul licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare și de licitație, semnate de comisie și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație

CRITERII DE ELIGIBILITATE

Plicul va trebui sa contina:

- a) acte doveditoare privind calitatile si capaciatile ofertantilor:
 - Pentru persoane juridice :
 - certificat de inregistrare la Oficiul registrului comertului de pe langa Tribunal si certificat constatator eliberat de aceeași institutie,
 - certificat fiscal privind impozitele si taxele locale in cazul persoanelor juridice valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;
 - certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul de stat;
 - Pentru persoane fizice :
 - actul de identitate;
 - certificat fiscal privind impozitele si taxele locale - valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;
- b) dovada achitarii garanției de participare - in original sau in xerocopii certificate conform cu originalul de catre ofertant.
- c) formularul de ofertă financiară.

ANALIZAREA ȘI COMPARAREA OFERTELOR:

La data, ora și locul anunțat pentru deschiderea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil, anunță valoarea de vânzare stabilită potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

Prețul minim de pornire la licitație este cel prevăzut la punctul 3.1.(1).

Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse in xerocopii certificate de catre ofertant conform cu originalul.

- Lipsa oricaruia dintre actele prevazute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.
- Pe plic se înscriu numai numele si denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul sau social, dupa caz.
- Plicul va contine oferta propriu-zisa pentru imobilul ce face obiectul licitatiei, redactata in limba romana si semnata de catre participant.
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și pana la data limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusa la o alta adresa a vânzătorului decât cea stabilită

sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă.

- Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.
- Comisia de evaluare va proceda la deschiderea ofertelor la data stabilită pentru licitație, ora _____ a sediul Primăriei comunei Tudor Vladimirescu, jud. Galați. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom, cu votul majorității membrilor.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la criteriile de eligibilitate, literele a și b.
 - După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.
 - Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.
 - Ofertele sub valoarea prețului de pornire la licitație stabilită prin H.C.L. vor fi excluse de la licitație!
 - Pasul de strigare la licitație este de 5%
 - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de licitație poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Revocarea ofertei de către ofertant după adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 10 zile de la data ramanerii definitive în raportul de adjudecare. Restituirea garanției de participare se face pe baza unei cereri scrise și depuse la Registratura unității, în care să menționeze modalitatea de restituire, prin virament bancar sau numerar.

În cazul anularii procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Caietul de sarcini, inclusiv toată documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția solicitantului de către organizator.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ ÎN
VEDEREA VÂNZĂRII IMOBILULUI GRAJD NR. ____, CU PADOC ȘI TEREN
AFERENT ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE _____ M.P., IDENTIFICAT ÎN T.18,
P.123, LOT ____, NR.CADASTRAL _____ ÎN INTRAVILANUL COMUNEI
TUDOR VLADIMIRESCU, JUDEȚUL GALAȚI

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____
din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare
la licitația publică deschisă pentru cumpărarea imobilului grajd nr. cu padocul și
terenul aferent în suprafață de _____ mp, identificat cu nr. cadastral _____
înscris în CF _____, situat în intravilanul comunei Tudor Vladimirescu,
imobil aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu,
organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Consiliul
Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii
ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în caietul de
sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă un număr de _____ zile, la locul, data și ora
indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa
un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această
ocazie

DATA

Ofertant

S.C. (S.A., S.R.L.)

Persoană fizică _____

Sediul/Domiciliul _____

Nr. inreg. Reg. Comerțului J / / ____

C.F sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru imobilul grajd nr. ____ cu padoc și terenul aferent în suprafața de _____ mp, identificat cu nr. cadastral _____, înscris în CF _____, situat în intravilanul comunei Tudor Vladimirescu, supus vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de _____ ora _____ pentru care oferim un preț de cumpărare de _____ lei (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă un număr de _____ zile.

Nume, prenume

În calitate de

Ștampila societății

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
PRIMAR
Nr.405 din 17.01.2020

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: vânzarea prin licitație publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privata a localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, identificată în Tarlaua nr. 18, P 123

Subsemnatul Gheorghe Costel, primarul localității Tudor Vladimirescu, județul Galați rog să dispuneți spre avizare și aprobare proiectul de hotărâre privind: vânzarea prin licitație publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privata a localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, identificată în Tarlaua nr. 18, P 123.

Avînd în vedere solicitările de vânzare și avîndu-se în vedere că nu s-a identificat nici o destinație de interes public pentru acest imobil.

Pentru zona respectivă se manifestă interes în sensul dezvoltării activităților economice, îndeosebi cele de producție, care necesită și poziționare într-o zonă mai îndepărtată de locuințe.

Valoarea imobilului propus a se vinde prin licitație publică a fost stabilit de către expert evaluator autorizat Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, în sumă totală de 154.170 lei.

În acest sens prezint proiectul de hotărâre anexat spre a fi analizat și aprobat în cadrul ședinței ordinare a Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, din data de 28.01.2022.



PRIMAR
Costel Gheorghe

R O M A N I A
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
SECRETAR GENERAL
Nr. 406 din 17.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

=====

La proiectul de hotărâre privind: vânzarea prin licitație publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a localității Tudor Vladimirescu, județul Galați, identificată în Tarlaua nr. 18, P 123

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile art.136 alin.(8), lit."b" din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre permite încadrarea în drept a stării de fapt prezentată de initiator în referatul de aprobare.

Având în vedere:

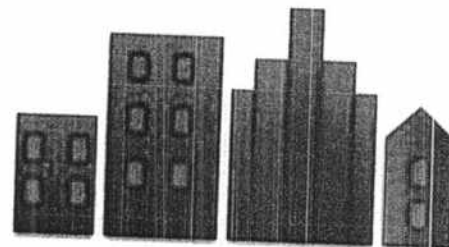
- Ordinul Prefectului județului Galați nr. 182 din 07.06.2006, privind atribuirea în proprietatea Primăriei comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, a suprafeței de 7752,29 m.p. teren situat în tarlaua 18, parcela 123;
- Raportul de evaluare întocmit de către expert evaluator Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, nr.531/14.12.2021;
- Prevederile HCL nr.19/31.03.2020 privind aprobarea procedurilor privind administrarea domeniului public și privat al localității;
- Prevederile art.311; art.317; art.334-336; art.338-341; art.363 din O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Este necesară avizarea proiectului de hotărâre de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Față de cele arătate mai sus proiectul de hotărâre anexat este de competența Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, de a fi analizat și aprobat în ședința ordinară din data de 28.01.2022.

SECRETAR GENERAL


Săndița Polodeanu



GALATI TIGLINA I, BL.A5, AP.19, PARTER
• **EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE**
Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925
unikasaexpert@yahoo.com
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR 0137/2021

Nr. 531/14.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare compusa din:

1. Grajd nr.1 si teren aferent in suprafata totala de 2.387 m.p. din care suprafata construita de 796 m.p situat in Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati, nr. cadastral 100700-C1, CF 100700

Proprietatea: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
Solicitant: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Valoarea de piata: $V_P = \underline{\underline{154.170 \text{ LEI, respectiv } 31.150 \text{ EURO}}}$

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 SC UNIKASA 8 SRL GALATI, al clientului -UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU si al destinatarului -UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

14 decembrie 2021

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară cu destinația de Grajd nr.1 și teren aferent în suprafața totală de 2.387 m.p. din care suprafața construită de 796 m.p. situată în Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galați, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea în vederea raportării financiare, înscrierii în contabilitate.

Tipul valorii estimate este – „Valoare de Piață”

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

„Valoarea justă - este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”

Conform standardelor internaționale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiară definesc valoarea justă ca fiind identică și egală cu valoarea de piață.

Valoarea imobilului 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 DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DE REFERINȚA 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 urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilului, situat în Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galați, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, este de:

Valoarea de piață a imobilului, estimată prin METODA CAPITALIZĂRII VENITURILOR, la data de 14.12.2021 (fără TVA) este de: 154.170 LEI respectiv 31.150 EURO, din care teren= 11.790 EURO, echivalent 58.350 LEI

	Denumire	Suprafața (mp)	Suprafața desfășurată (mp)	VALOARE PIAȚĂ (lei)	VALOARE PIAȚĂ (EUR)
1	GRAJD-C1	796.00	796.00	95,820	19,360
2	TEREN	2387		58,350	11,790
	TOTAL			154,170	31,150

la cursul valutar 4.9492 LEI/EURO, valabil pentru data de referință a evaluării.

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, ipotezele speciale 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,
Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI și EBM

SC UNIKASA 8 SRL



Anexa nr. 1						
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	1	3	2	3	4
	Suprafata (mp)	2,387	2,400	2,200	2,590	1,596
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		4.16	4.54	5.00	5.90
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0.21	-0.23	-0.25	-0.30
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.31	4.75	5.61
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.31	4.75	5.61
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.31	4.75	5.61
3	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.31	4.75	5.61
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.31	4.75	5.61
5	Localizare	teren T18, Parcela 123	comuna Tudor Vladimirescu	comuna Tudor Vladimirescu	comuna Tudor Vladimirescu	comuna Tudor Vladimirescu
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.31	4.75	5.61
Caracteristici fizice						
6	Suprafata (mp)	2,387	2,400	2,200	2,590	1,596
	Valoarea corectiei (%)		0%	1%	-1%	5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.04	-0.05	0.28
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.36	4.70	5.89
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3.95	4.36	4.70	5.89
8	Utilitati	en electrica	in zona	in zona	in zona	en. Electrica, apa curenta
	Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.20	0.22	0.24	-0.29
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.15	4.57	4.94	5.59
9	Acces/ deschidere/orientare	d = 27 ml, drum exploatare, forma regulata	d = 25 ml	d = 30 ml	d = 25 ml	d = 20 ml, drum asfaltat
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.15	4.57	4.94	5.59
10	Imprejurare, amenajari	da	nu	nu	da	da
	Valoarea corectiei (%)		2%	2%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.08	0.09	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4.23	4.67	4.94	5.59
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			0	1	1	1
Corectie totala bruta absoluta (%)			12%	13%	11%	15%
Numar corectii			4	3	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		3				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp)		4.94				
Valoare de piata totala propusa		11,790	58,350 LEI			

Analizand proprietatile imobiliare considerate si facandu-se ajustarile necesare a rezultat urmatoarea valoare de piata:

Vpiata teren = 58.350 LEI, respectiv 11.790 EURO
Vunitara: 4.94 EURO/mp

