ROMÂNIA

JUDEȚUL HUNEDOARA

PRIMĂRIA COMUNEI PESTIȘU MIC

NR.173/19.01.2024

CĂTRE,

PREFECTUL JUDEȚULUI HUNEDOARA

Alăturat prezentei, dorim să vă comunicăm, în vederea verificării legalității, procesul verbal al şedinţei Hotărârile Consiliului local al comunei Pestişu Mic, înregistrate sub nr.1-2, adoptate de autoritatea deliberativă în şedinţa de îndată care s-a desfăşurat în data de 18 ianuarie 2024.

La şedinţa de îndată, în data menționată, din totalul de 9 consilieri locali în funcţie, au fost prezenţi un număr de 9 consilieri locali.

Hotărârile au fost adoptate cu respectarea cvorumului prevăzut de lege şi sunt însoţite la dosarul şedinţei de actele preparatorii.

Menționăm faptul că, la adoptarea actelor administrative comunicate prin prezenta, nu au fost înregistrate situații privind conflictul de interese și/sau incompatibilitate.

Actele administrative comunicate prin prezenta sunt identice cu cele arhivate în dosarul de şedinţă.

Nu avem obiecții cu privire la legalitatea acestor acte administrative.

Cu stimă,

SECRETAR GENERAL,
Caba Valeria Maria

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIŞU MIC
CONSILIUL LOCAL
Nr.148/18.01.2024

PROCES-VERBAL

Incheiat astăzi, 18 ianuarie 2024, la şedinţa de îndată a Consiliului Local al comunei Pestişu Mic

Consiliul Local al comunei Pestişu Mic a fost convocat în şedinţă de îndată cu respectarea prevederilor art.133 alin.(2), lit.a) şi art.134 alin.(1) lit.a), din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ şi a Dispoziţiei Primarului comunei Pestişu Mic, Nr.20/2024.

Invitaţia consilierilor s-a făcut prin Convocatorul nr.42/10/17.01.2024, care a fost transmis on-line domnilor consilieri în data de 17.01.2024 în care au fost specificate data, ora, locul desfăşurării, precum şi ordinea de zi propusă a se discuta, conform prevederilor legale.

Publicitatea şedinţei s-a realizat prin publicarea ordinii de zi, pe site-ul primăriei comunei Pestişu Mic în data de 17.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 republicată, privind transparenţa decizională în administraţia publică. De asemenea publicitatea sedinţei s-a realizat şi prin afişarea ordinii de zi la avizierul instituţiei şi în celelalte sate pe panourile de afişaj .

Toţi consilieri au primit pe e-mail materialele de sedinţă conform legislaţiei în vigoare.

Şedinţa de consiliu se desfăşoară în sala Căminului Cultural Pestişu Mic începând cu orele 11.00 .

Sunt întrunite astfel prevederile art.137 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare, prezenţa majorităţii consilierilor în funcţie, şedinţa fiind legal constituită.

La şedinţă participă următorii consilieri locali, d-nii: Susan Ovidiu Ioan, Mihonesc Ioan Marinel, Ilia Cornel Ovidiu, Stoica Petrişor Marcel, Silaşi Adrian Livian, Blăjan Ioan Andrei, Şerban Marinel David, Budae Gheorghe, Dan Gheorghe .

La şedinţa de astăzi participă domnul primar , Dobruţchi Saul Daniel, d-ra secretar general Caba Valeria Maria.

Întrucât mandatul preşedintelui de şedinţă al domnului Silaşi Adrian Livian s-a încheiat, se fac popuneri pentru alegerea preşedintelui de şedinţă pentru o perioadă de 3 luni.

Domnul consilier local Mihonesc Ioan Marinel îl propune pe domnul Susan Ovidiu Ioan.

Nu mai sunt alte propuneri si se votează :

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

Domnul Susan Ovidiu Ioan a fost ales preşedinte de şedinţă pentru o perioadă de 3 luni .

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan preia în continuare lucrările şedinţei.

D-nul preşedinte de sedinţă Susan Ovidiu Ioan rosteşte rugăciunea Tatăl nostru,,.

D-ra secretar, Caba Valeria Maria, prezintă procesul-verbal al şedinţei anterioare, care a fost pus în timp util la dispoziţia consilierilor, semnat de secretar precum şi de preşedintele şedinţei anterioare, se supune aprobării Consiliului local.

Se aprobă cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi .

Se supune la vot ordinea de zi.

Se aprobă cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi .

D-nul preşedinte de sedinţă Susan Ovidiu Ioan, prezintă ordinea de zi cu următoarele două proiecte de hotărâre ;

1.Proiect de hotărâre nr.53/1/04.01.2024 privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Pestisu Mic a unui preşedinte de sedinţă pentru o perioada de 3 luni.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

2.Proiect de hotărâre nr.53/10/16.01.2024 privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, cu nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, având categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Iniţiator:Dobruţchi Saul–Daniel –primar

3. Întrebări şi interpelări.

Cunoscându-se şi aprobându-se ordinea de zi, d-ra, secretar general Caba Valeria Maria, aduce la cunoştinţa domnilor consilieri care se află în conflict de interese, în condiţiile prevăzute de cartea I titlul IV, din Legea nr.161/2003, cu modificările şi completările ulterioare, în problemele supuse dezbaterilor Consiliului local, că au obligaţia să se abţină de la emiterea sau participarea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material, astfel cum rezultă din situaţiile prevăzute la art.228 alin.(1) lit. a) – f) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

De asemenea vă aducem la cunoştinţă faptul că potrivit art. 228 alin.(2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, „(2) În exercitarea funcţiei, consilierul local (...) aflat în una din situaţiile prevăzute la alin.(1) are obligaţia să anunţe la începutul şedinţei consiliului local (....) interesul personal pe care îl are în adoptarea hotărârii respective, anunţ care se consemnează în mod obligatoriu în procesul-verbal al şedinţei".

În situaţia prevăzută la alin. (2), în urma anunţării interesului personal la începutul şedinţei, consilierii locali nu mai sunt luaţi în calcul pentru cvorumul necesar adoptării hotărârii consiliului, la care aceştia şi-au anunţat interesul şi nu au drept de vot la adoptarea acestei hotărâri.

Vă aducem la cunoştinţă faptul că hotărârile adoptate de Consiliul local cu încălcarea dispoziţiilor art.228 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, sunt lovite de nulitate absolută în condiţiile Legii nr.176/2010, cu modificările şi completările ulterioare. Fapta aleşilor locali de a încălca prevederile art. 228 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, şi legislaţia în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară şi se sancţionează cu diminuarea indemnizaţiei cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.

Sunt situaţii de conflict de interese/incompatibilităţi cu privire la proiectele de hotărâri aflate pe ordinea de zi?"

Nu sunt situaţii de conflict de interese/incompatibilităţi cu privire la proiectele de hotărâri aflate pe ordinea de zi.

Comisiile consiliului local al comunei Pestişu Mic au întocmit avizele şi le-au înaintat d-nei consilier juridic, conform prevederilor art.136 alin.(3) lit.b) din O.UG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Se trece la punctul 1 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

1.Proiectul de hotărâre nr.53/1/04.01.2024 privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Pestisu Mic a unui preşedinte de sedinţă pentru o perioada de 3 luni.

Se supune la vot proiectul de hotărâre .

S-a votat cu unanimitate de voturi a celor 9 consilieri prezenţi.

A fost adoptată Hotărârea nr.1/2024 privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Pestisu Mic a unui preşedinte de sedinţă pentru o perioada de 3 luni.

Se trece la punctul 2 al ordinii de zi.

Domnul preşedinte de şedinţă Susan Ovidiu Ioan prezintă:

Proiectul de hotărâre nr.53/10/16.01.2024 privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, cu nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, având categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Se supune la vot proiectul de hotărâre.

S-a votat **cu 8 voturi pentru şi 1 un vot împotrivă** a celor 9 consilieri prezenţi.

A votat împotrivă d-nul consilier Budae Gheorghe motivând faptul că preţul de pornire la licitaţie este prea mic.

A fost adoptată Hotărârea nr.2/2024 privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, cu nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, având categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

Întrucât alte întrebări, interpelări şi probleme de analizat nu mai sunt iar punctele înscrise pe ordinea de zi au fost discutate, cu permisiunea d-lor consilieri, preşedintele de şedinţă declară închise lucrările şedinţei de astăzi. Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal .

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEŞTIŞUMIC JUDEŢUL LUNEDOARA

SECRETAR GENERAL
Caba Valeria-Maria

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIŞU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 1/2024

Privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Pestişu Mic a unui preşedinte de şedinţă pentru o perioadă de 3 luni

Consiliul local al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, întrunit în şedinţă de îndată la 18 ianuarie 2024.

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr.1/53/04.01.2024 iniţiat de Primarul comunei Pestişu Mic, domnul Dobruţchi Saul Daniel şi Referatul de aprobare al primarului comunei Pestişu Mic nr.1/54/04.01.2024 privind alegerea dintre membrii Consiliului Local al comunei Pestişu Mic a unui preşedinte de sedinţă pentru o perioadă de 3 luni.

Raportul de specialitate Nr.3/42/04.01.2024 întocmit de secretarul general al comunei Pestişu Mic.

Avizul favorabil nr.55/1/18.01.2024 al comisiei pentru învăţământ, cultură sănătate, protecţie socială, sportivă şi agrement, administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti

In conformitate cu ;

Prevederile art.5, lit.ee), art.123 alin.(1) si alin.(4) din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

In temeiul dispoziţiilor art.129, alin.(14) şi ale art.139 coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările ulterioare:

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1. Se alege preşedinte de şedinţă domnul consilier local **Susan Ovidiu Ioan** , care va conduce lucrările şedinţelor Consiliului Local al comunei Pestişu Mic, pentru perioada ianuarie 2024 -martie 2024.

Art.2. Domnul consilier local **Susan Ovidiu Ioan**, exercită atribuţiile prevăzute de lege pentru preşedintele de şedinţă

Art.3. Mandatul preşedintelui de şedinţă este valabil până la desemnarea noului preşedinte de şedinţă.

Art.4. Prezenta hotarâre poate fi atacată, conform procedurii şi termenelor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ republicată.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general al comunei Pestişu Mic; Instituţiei Prefectului Judetul Hunedoara, primarului comunei Peştişu Mic, d-lui consilier local Susan Ovidiu Ioan şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la locurile stabilite.

Pestişu Mic 18 ianuarie 2024

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEŢUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenti „9 „Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum: Cvorum obţinut ;V oturi „pentru„9, Voturi„împotrivă„0 Abţineri„0„

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PESTIȘU MIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.2/2024

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara

Consiliul Local al Comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, întrunit în ședință de îndată la 18 ianuarie 2024.

Având în vedere :

Proiectul de hotărâre Nr.53/10/16.01.2024 inițiat de Primarul comunei Pestișu Mic, domnul Dobruțchi Saul – Daniel, și Referatul de aprobare nr.54/10/16.01.2024, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186,categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara.

Raportul de specialitate înregistrat la nr.54/10/16.01.2024, al compartimentului registru agricol și Fond Funciar;

Raportul de specialitate nr.56/16.01.2024, al compartimentului financiar contabilitate, salarizare și achiziții publice ;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Pestișu Mic nr.20/2023 privind aprobarea rezultatului inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale Comunei Pestișu Mic la data de 31 decembrie 2022.

Raportul de avizare nr.55/10/18.01.2024 al comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei servicii și comerț cuprinzând avizul favorabil asupra proiectului de hotărâre .

În baza:

Extrasul de Carte Funciară nr. 62186 și a Planului de amplasament și delimitare a imobilului având nr. cadastral 62186 ;

Raportul de evaluare nr.251/16.01.2024 pentru proprietate imobiliară teren extravilan, întocmit de S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat, membru ANEVAR, Șendroni Mihai, înregistrat la Primăria comunei Pestișu Mic cu nr.135/16.01.2024;

În conformitate cu:

Prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 republicată privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare ;

Prevederile art.108 lit.e),art.140 alin.(1) art.297, alin. (1), lit. b) și ale art. 354 alin.(1), art. 355, art. 363, din OUG nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin (1), alin (2) lit. c) completat cu prevederile alin. (6) lit.b), art.139 alin. (1), alin.(2) coroborat cu art.5 lit.dd) și prevederile art.196, alin (1), lit.a), art.197 alin.(1)-(2), alin.(4) –(5), art.199 alin.(1)-(2), art.243 alin.(1)lit.a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1.(1) – Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, identificat în ***Anexa nr. 1***, care face parte integrată la prezenta hotărâre.

(2) Imobilul, înscris în C.F. 62186 în suprafață de 20.062 mp. cu nr. de inventar 1000106, codul de clasificare 9.2.1.1.1-Terenuri, are valoarea de inventar 46639 lei.

Art.2 (1) Se aprobă şi se însuşeste Raportul de evaluare nr.135/16.01.2023 pentru proprietate imobiliară teren extravilan, în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, județul Hunedoara, întocmit de S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L., evaluator autorizat, membru ANEVAR, Șendroni Mihai, înregistrat la Primăria comunei Pestişu Mic cu nr.135/16.01.2024, din care rezultă valoarea totală de piață este de **36.914 EURO**, respectiv **183.577 lei** (fără T.V.A) conform ***Anexei nr.2***, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului autorizat, membru ANEVAR, Șendroni Mihai care a întocmit acest raport de evaluare în conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.3 Prețul de pornire la licitație este de 36.914 EURO, respectiv **183.577 lei**, (fără T.V.A) .

Art.4 Garanția de participare la licitație este de **3%** din valoarea prețului minim de vânzare respectiv suma de **5.507** lei , (fără T.V.A.)

Art.5 **Se aprobă Studiul** de **oportunitate** privind vânzarea prin licitatie a terenului proprietate privată a comunei Pestişu Mic, județul Hunedoara, în suprafață de 20.062 mp, situat în extravilanul satului Pestişu Mic, înscris în CF nr.62186, identificat cu nr.cadastral 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, județul Hunedoara, cuprins în ***Anexa nr.3***, care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.6. - Se aprobă **Documentația de atribuire** privind organizarea şi desfăşurarea licitației publice pentru vânzarea imobilului prevăzut la art.1, incluzând şi Caietul de sarcini, pentru vânzarea terenului în suprafață de 20.062 mp, având categoria de folosință arabil, situat extravilanul satului Pestişu Mic, înscris în CF nr. 62186, identificat cu nr. cadastral 62186, în Comuna Pestişu Mic, județul Hunedoara, cuprinsă în ***Anexa nr.4***, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7.– Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public după comunicarea deciziei de atribuire, sub rezerva dovezii de achitare integrală a prețului adjudecat.

Art.8.- Se împuternicește Primarul comunei Pestişu Mic, județul Hunedoara, domnul Dobruțchi Saul – Daniel, în vederea încheierii şi semnării contractului de vânzare-cumpărare, în urma finalizării procedurilor privind vânzarea suprafeței de teren de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, județul Hunedoara.

Art.9. - Hotărârea poate fi atacată în instanță, conform procedurilor şi termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, republicată.

Art.10.- Hotărârea se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului comunei Pestişu Mic şi se aduce la cunoştiință publică prin afişare la locurile stabilite şi se publică pe pagina de internet a instituției: http://primariapestisumic.ro/.

Pestişu Mic 18 ianuarie 2024

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIŞU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestişu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „9 „Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut ;V oturi „pentru„8, Voturi„împotrivă„1 Abțineri„0„
A votat împotrivă-domnul consilier,Budae Gheorghe

ROMÂNIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA PESTISU MIC
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1 la HCL NR.2/2024

Identificarea terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, propus spre vânzarea prin licitație publică

Nr. crt.	Identificare teren	Amplasament teren	Suprafața teren (mp)	Valoare totală de piață opinată (lei, nu include TVA)
1.	Teren extravilan , categoria de folosință arabil, înscris în C.F. 62186, nr. cadastral 62186	Comuna Pestișu Mic, sat Pestișu Mic	20062 mp	**183.577 lei**

Imobilul teren extravilan înscris în C.F. 62186 în suprafață de 20.062 mp. cu nr. de inventar 1000106, codul de clasificare 9.2.1.1.1-Terenuri, are valoarea de inventar 46639 lei.

Pestișu Mic 18 ianuarie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „9 „Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut ;V oturi „pentru„8, Voturi„împotrivă„1 Abțineri„0„
A votat împotrivă-domnul consilier,Budae Gheorghe

ROMÂNIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA PESTISU MIC
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2 la HCL NR.2/2024

Raport de evaluare

pentru terenul extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara, propus spre vânzarea prin licitație publică

Pestișu Mic 18 ianuarie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTISU MIC JUDETUL HUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „9 „Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut ;V oturi „pentru„8, Voturi„împotrivă„1 Abțineri„0„
A votat împotrivă-domnul consilier,Budae Gheorghe

GAMA Eval Invest S.R.L.
Hunedoara Peștișu Mare, nr. 203A
38750972 J20/107/2018 email: gamaevalinvest@gmail.com
EVAL INVEST

Nr. raport 251, data 16.01.2024

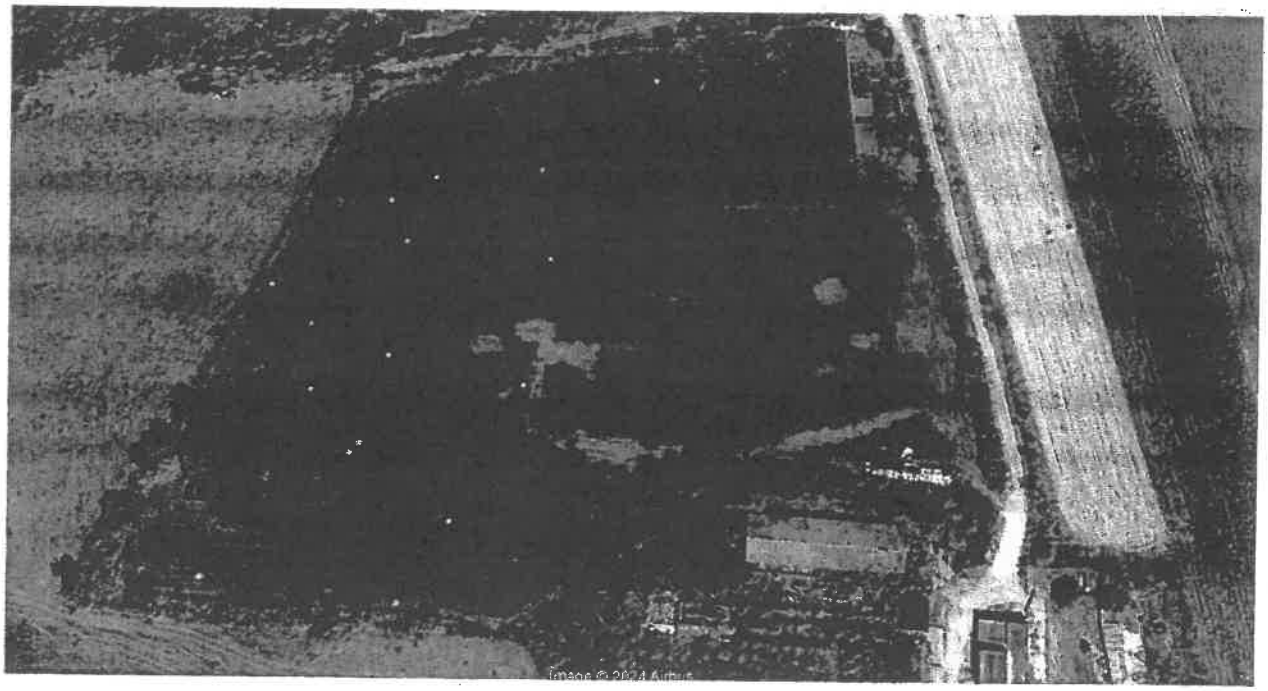
ANEXA NR. 2 LA HCL. NR. 2/2024

RAPORT DE EVALUARE

pentru

TEREN EXTRAVILAN 20.062 MP

Comuna Pestișu Mic, Jud. Hunedoara



Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC
Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635

HUNEDOARA * 1 * GAMA EVAL INVEST S.R.L. ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SENDRONI MIHAI
Legitimația Nr. 18635
Valabil 2024
Specializarea: SM
• ANEVAR •

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
2. CERTIFICARE 4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI 5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR) 5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI 5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII 5
3.5 MONEDA EVALUĂRII 6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII 6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) 6
3.8 DATA EVALUĂRII 6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA 7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE 8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT 9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI 9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV 10
4. PREZENTAREA DATELOR 11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE 11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE 13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT 14
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT 14
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE 14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII 15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE 15
5.3 ANALIZA CERERII 16
5.4 ANALIZA OFERTEI 17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI 18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 20
7.1 Estimarea valorii terenului 20
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII 24
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII 24
9. ANEXE 25

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren extravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 20.062 mp.

Client: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC

Localizare proprietate: Comuna Pestișu Mic, Județul Hunedoara

Data inspecției: 12.01.2024

Data evaluării: 12.01.2024

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 62186 Pestișu Mic, nr. cadastral 62186.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (12.01.2024) este cel afișat de BNR, anume 4,9731 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2024.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2024.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață – metoda comparației, este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN EXTRAVILAN
36.914 EURO, respectiv 183.577 LEI

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren extravilan în suprafață de 20.062 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 62186 Pestișu Mic certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării
Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR
12.01.2024



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENȚILOR)

Clientul PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, deținute de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, respectiv teren extravilan în suprafață de 20.062 mp, situat în localitatea Pestișu Mic, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 62186, CF nr. 62186 Pestișu Mic.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare respectiv PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren extravilan – categoria de folosință arabil, având o suprafață totală de 20.062 mp, situat în localitatea Pestișu Mic, Județul Hunedoara, având număr cadastral 62186, întabulat în Cartea funciară nr. 62186 a localității Pestișu Mic, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între

dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă ,"*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*"(*Codul Civil Român, art.555(1)*).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren extravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 62186 Pestișu Mic.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro si în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9731 lei, valabil pentru data de 12.01.2024. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării terenului extravilan înscris în CF nr. 62186 Pestișu Mic.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: *„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".*

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece pieţele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 12.01.2024 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 12.01.2024.

3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 12.01.2024 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului în baza numărului cadastral și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. La momentul inspecției terenul era neîmprejmuit. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 62186 Pestișu Mic.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției terenul extravilan este nefolosit.

3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) şi care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informaţii existente pe site-urile de profil;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din zona sau din judeţ;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare/proprietari privind oferte similare;
- Reviste/ site-uri de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piaţă determinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi tranzacţionabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmaţiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competenţă în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport şi considerate parte integrantă. Orice diferenţă între scriptic şi faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privinţa corectitudinii informaţiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile de zonare, urbanism şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminaţiilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului sau structurii, care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

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.

3.13 RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Condiţiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;

- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parţial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi vor pierde valabilitatea.

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂŢII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor şi în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)"
- SEV 101 – „Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)".

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare si infoemare (IVS 102)",

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerinţelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)"

şi a ţinut cont şi de prevederile

- SEV 104 "Tipuri ale valorii" (IVS 104)
- SEV 105 „Abordari si metode de evaluare"
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)",
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile",
- SEV 400 – „Verificarea evaluării"

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării şi cerinţele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune si, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop" (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei Comuna Pestișu Mic și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

***COMUNA PESTIȘU MIC** este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Almașu Mic, Ciulpăz, Cutin, Dumbrava, Josani, Mănerău, Nandru, Pestișu Mic (reședința) și Valea Nandrului. Pe teritoriul comunei Peştişu Mic, s-au descoperit unele urme ale unor aşezări străvechi, din care ca zone necesar a fi protejate din punct de vedere arheologic sunt la Nandru - Peştera curată şi Peştera spurcată, unde s-au descoperit unelte din silex şi cuartit, atribuite culturii paleoliticului superior şi straturi de locuire din prima epocă a pietrei. A doua epocă a pietrei e reprezentată prin descoperiri de obiecte, în special ceramică aparţinând culturii Criş şi Coţofeni. În hotarul "sub coasta dealului" din Almaşul Mic pe locul zis "Râpa" se cunosc urme romane, iar dincolo de pârâu urme din comuna primitivă.*

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Pestișu Mic se ridică la 1.207 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.290 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,11%), cu o minoritate de maghiari (1,66%). Pentru 2,98% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,39%), dar există și minorități de penticostali (3,31%) și romano-catolici (1,66%). Pentru 2,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Relieful comunei Pestişu Mic este variat, comuna specific de munte, fiind înconjurată de dealuri şi cu o mică suprafaţă de şes pe valea Petacului. Media precipitaţiilor anuale de 700 mm, numărul anual de zile cu precipitaţii 0.1 mm este de 130 - 140 zile, al celor cu ninsoare de 25 - 30 zile, iar al celor cu strat de zăpadă de 60 - 80 zile. Clima în general întruneşte caracteristicile zonei montane, cu cele 4 anotimpuri, are caracter temperat continental cu specific submontan.

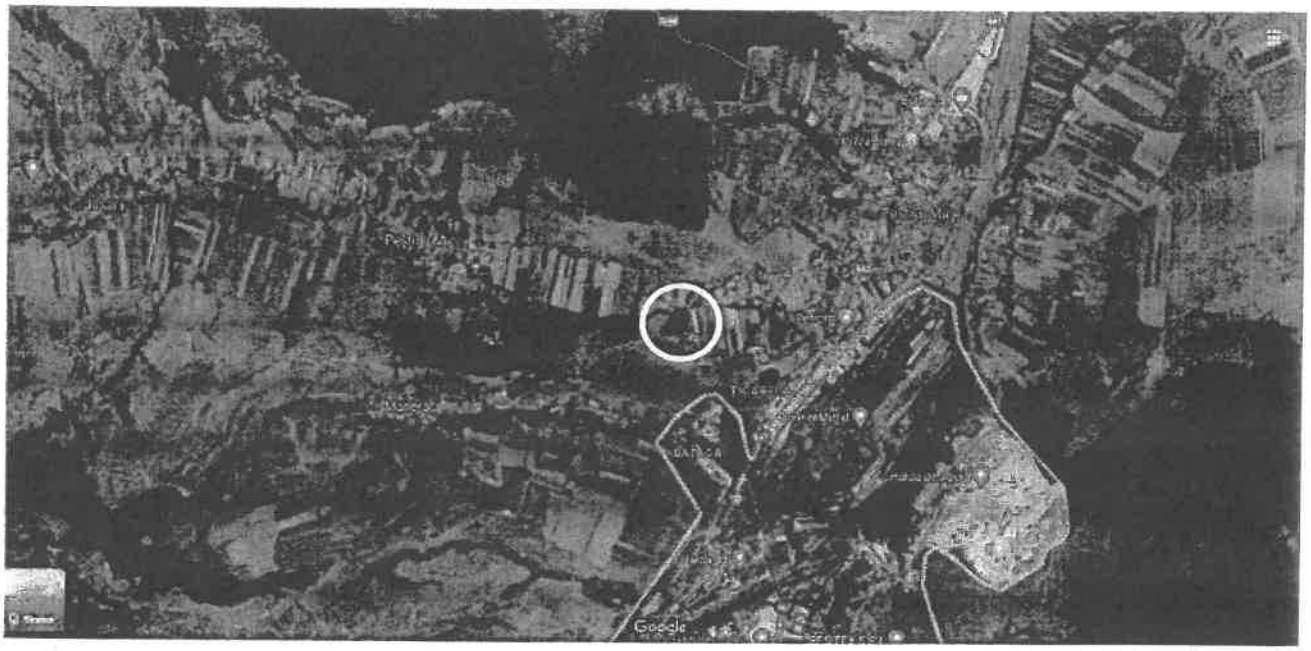
Viroagele ce străbat teritoriul sunt puţin adânci, lipsite de apă. În general stratificaţia este uniform distribuită, ea fiind reprezentată printr-un material alcatuit în special pe seama calcarului care formează fundamentul în regiune. Din punct de vedere seismic, perimetrul comunei Pestişu Mic se încadrează în zona F de intensitate macroseismica.

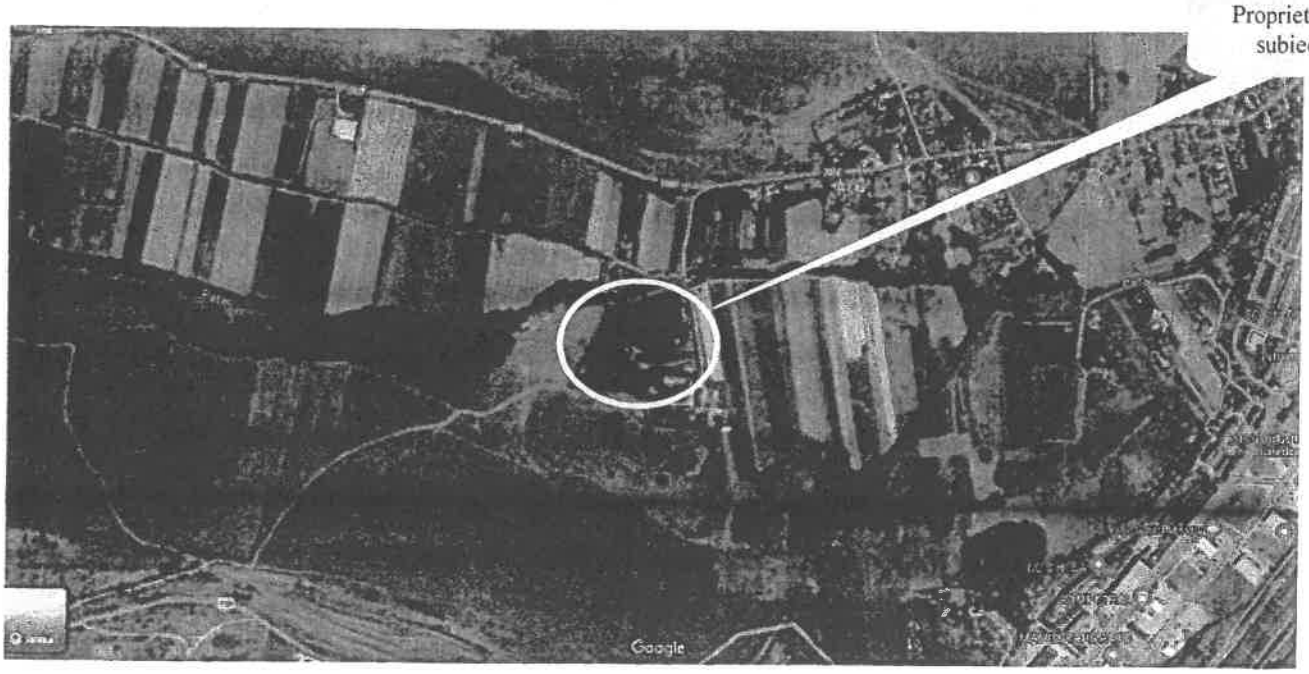
În această zonă, în condiţiile specifice determinate de condiţiile de climatul umed şi răcoros, pe roci marne nisipoase sărace în baze, solul a evoluat în urma unei degradări acide. Principalul sol este

podzolul brun şi roşcat de pădure. Funcţiunea social - economică dominantă a comunei o reprezintă agricultura şi silvicultura. Suprafaţa agricolă a comunei este de 2935 ha, ceea ce reprezintă 57.25 % din totalul suprafeţei teritoriului administrativ. Trebuie însă avut în vedere faptul că din suprafaţa agricolă a comunei, 915 ha sunt arabile iar suprafaţa ocupată de paşuni şi fâneţe este de 2106 ha. astfel încat există posibilităţi deosebite pentru dezvoltarea sectorului zootehnic.

Totodată suprafaţa ocupată de păduri este de 2013 ha. (39.26 % din suprafaţa teritoriului administrativ) însă în sectorul silviculturii ţi exploatării lemnului lucrează mai mult personal nelocalnic.

Amplasament imobil





4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren extravilan, aflat în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilului nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** *„Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)".*

PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din localitatea Pestișu Mic, Jud. Hunedoara constând în teren extravilan cu suprafața totală de 20.062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestișu Mic, categoria de folosință arabil, nr. top. 62186.

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziţie Extrasul de carte funciară din data de 03.07.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport şi considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, situată în localitatea Pestișu Mic, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren extravilan în suprafață de 20.062 mp, neîmprejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Pestișu Mic. Terenul are ieșire la un drum neasfaltat (drum de exploatare), care face legătura cu DJ708E, fiind poziționat lângă alte terenuri.

Accesul la teren se efectuează printr-un drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare.

Descrierea și analiza amplasamentului
Caracteristici ale amplasamentului:
Amplasament: zona periferică a localității Pestișu Mic;
Suprafață: 20.062 mp teren;
Destinație: teren cu destinație arabil;
Topografie: teren plan;
Formă: regulată;
Utilități: fără
Acces: accesul se realizează către proprietate prin drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E.
Situația actuală a terenului: teren extravilan cu destinație arabil.
Puncte de interes: terenuri extravilane, pârâul Petac, proprietăți rezidențiale în apropiere.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIȘU MIC, conform documentelor puse la dispoziție, respectiv prin act administrativ, titlu de proprietate nr. 20/8814 din 11.02.2011 emis de Comisia Județeană de Fond Funciar, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Pestișu Mic.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a intercațiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona periferică a localității Pestișu Mic.

În zonă, se află preponderent terenuri extravilane de tip arabil sau fânețe, dar și terenuri intravilane, iar construcțiile rezidențiale de tip case individuale sunt la distanță mare. Distanţa faţă de proprietăţile complementare este mare. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanţă mare. Ţinând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren extravilan cu suprafața de 20.062 mp (dimensiuni, facilitate, acces, etc.) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a localității Pestișu Mic, zonele învecinate, dar și zona județului Hunedoara. Piața specifică a acestor proprietăți este cea a terenurilor extravilane, având categoria de folosință arabil. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și poate fi extinsă la nivelul întregului județ. Oferta de astfel de proprietăți este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor extravilane, situate în localitatea Pestișu Mic, dar și a zonelor din împrejurime.

5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 20.062 mp, situat în localitatea Pestișu Mic, regimul acestuia fiind de teren extravilan-categoria de folosință arabil. Accesul la proprietate se realizează prin drum neasfaltat care face legătura cu un drum asfaltat DJ708E, topografia este plană, fără utilități.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în zona periferică din Comuna Pestișu Mic, Jud. Hunedoara. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală, dar poate fi exstinsă la nivelul întregului județul. Terenurile în zona de interes a evaluării reprezintă parcelele de teren constă în terenuri extravilane de tip agricole (arabile, păsuni și fânețe). Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și poate fi extinsă la nivelul întregului județul.

5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor extravilane este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de tipul terenurilor disponibile.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: suprafața, categoria de folosință, accesul, etc. Terenurile din zona proprietății subiect reprezintă terenuri extravilane arabile care sunt folosite în scopul de a fi exploatate pentru producția agricolă de cultivare a cerealelor sau terenuri extravilane de tip fâneață și pășuni.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mare. Strada la care are acces proprietatea este neasfaltată, iar utilitățile existente sunt la distanță

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de astfel de terenuri. Mai există posibilitatea de a concesiona sau arenda astfel de terenuri extravilane, dar cererea este mai mult de cumpărare.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii si trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

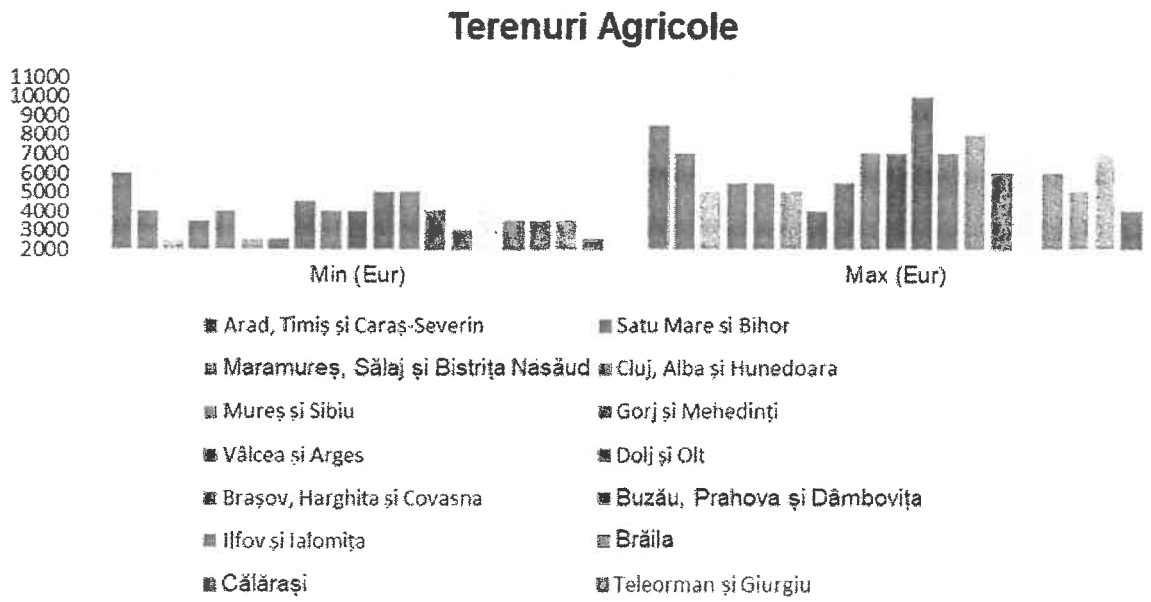
Evenimentele pot fi de natură macroenomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice.

5.4 ANALIZA OFERTEI

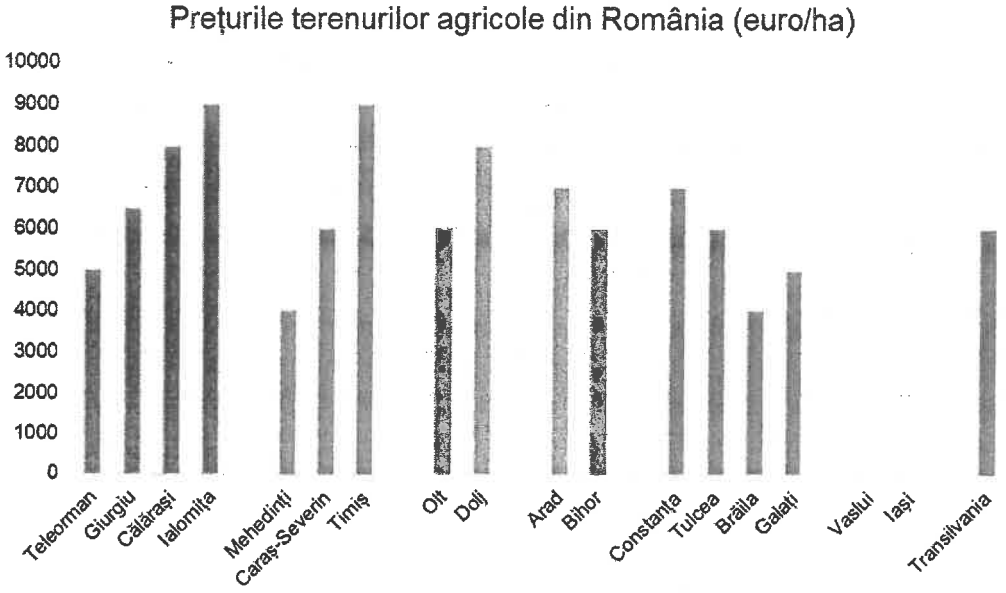
Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în ușoară creștere. Oferta de astfel de terenuri pentru închiriere este foarte mică, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Oferta de terenuri extravilane este la un nivel mediu, prețurile variază în funcție de amplasament, suprafață și tipul de sol, etc.



Valorile de achiziție în anul 2023 ale terenurilor agricole din România se situează, în general vorbind, între 8.000 si 20.000 de euro pe hectar, în funcție de zonă. Cele mai scumpe loturi pot fi găsite în regiunea Munteniei și în Banat, pe următoarele locuri în clasament situându-se zonele Oltenia, Crișana, Dobrogea, Moldova și Transilvania. Câmpia Română și Câmpia de Vest sunt cele mai fertile zone.



5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Piața imobiliară de astfel de terenuri poate reacționa mai flexibil la creșterea cererii în funcție de zona în care se află proprietatea, de suprafața, de existența sistemului de irigații dar și de fertilitatea ridicată a solului.

La nivelul zonei din care face parte proprietatea de evaluat dar și la nivelul județului nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pentru proprietăți similare deoarece nu există suprafețe compacte, suprafețe mari care să fie puse în valoare pentru a dezvolta la scară mare și mecanizată această industrie, cum o pot pune în valoare terenurile din sudul țării, din dobrogea, etc, unde aceste zone oferă intinderi mari de suprafețe.

Piață agricolă a județului nu este una activă pe care să se efectueze tranzacții regulate, care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare.

Oferta similară este medie pentru potențialul cumpărător, având în vedere tipul proprietății, zona în care se află proprietatea, suprafață, localizare, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este legată de destinația permisa legal și se manifesta mai intens sau mai slab, în funcție de destinație de categoria de folosință dar și de posibilitățile de dezvoltare ulterioare.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren extravilan face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă

periferică – accesibilă, însă datorită certificatului de urbanism unde sunt menționate restricțiile de construire, proprietatea subiect poate deveni atractivă doar pentru acele prevederi permise.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilzări sunt interdependente si ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *„**cea mai bună utilizare**"* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii", para.140.1: *„utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ"*.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor extravilane, din localitatea Pestișu Mic, dar și zonele din împrejurimi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală:* se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică:* se urmăresc condițiile fizice care influențeaza CMBU;
3. *fezabilitatea financiară:* se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 20.062 mp, având formă regulată, situat în zonă periferică din localitatea Pestișu Mic, cu acces direct la stradă neasfaltată, care face legătura drum asfaltat DJ708E.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Având în vedere tipul, natura proprietății evaluate dar și clasificarea, ***cea mai bună utilizare este cea de teren extravilan arabil.***

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață;
b) abordarea prin venit – nu a fost aplicată;
c) abordarea prin cost – nu a fost aplicată;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață pentru terenul extravilan, deoarece persoanele sunt interesate mai mult să devină proprietari pentru astfel de proprietăți decât să le închirieze. Nu putem aplica abordarea prin venit pentru această proprietate deoarece nu se regăsesc pe piață destule informații cu privirea la închirierea terenurilor, astfel că am considerat abordarea de piață cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate.

7.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
  - Extracția de piață;
  - Alocarea (proporția);
  - Tehnicile capitalizării venitului:
    - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
    - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
    - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 44) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare

care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparție specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinția, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

Primele elemente de comparație sunt specifice tranzacționării, iar următoarele sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobilare, site-urile primăriilor etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma

discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de ofertare pentru terenurile extravilane nu au suferit modificări semnificative în ultimul an.

EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Pret oferta €		28,000	40,216	100,000	39,560	32,173
Suprafata- m²	**20,062.00**	14,000.00	14,338.00	40,000.00	17,200.00	16,000.00
Pret oferta €/m²		2.0	2.8	2.5	2.3	2.01
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustare		0	-1	-1	0	0
Pret ajustat		**1.6**	**2.2**	**2.0**	**1.8**	**1.6**
Drept de proprietate	**deplin**	**deplin**	**deplin**	**deplin**	**deplin**	**deplin**
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1.6	2.2	2.0	1.8	1.6
Conditii de finantare	**la piata**	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1.6	2.2	2.0	1.8	1.6
	cash	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1.6	2.2	2.0	1.8	1.6
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	**nu este cazul**	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1.6	2.2	2.0	1.8	1.6
Conditii de piata	**Jan-24**	**Dec-23**	**Sep-23**	**Jan-24**	**Dec-23**	**Sep-23**
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		**1.6**	**2.2**	**2.0**	**1.8**	**1.6**
Localizare	Pestisu Mic F.N. zona fosta porcărie, jud. Hunedoara	Între Cristur și Almașu Mic, jud. Hunedoara	Hunedoara, Valea Seaca	Turdas lânga Autostrada, jud. Hunedoara	Cristur - Deva jud. Hunedoara	Sisterna jud. Hunedoara
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0
Acces/ Vizibilitate	**Bun/ buna**	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%

Valoarea ajustare		0	0	0	0	0
CMBU	**arabil**	**arabil**	**arabil**	**arabil**	**arabil**	**arabil**
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0
Utilitati						
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Retea de gaze	**In apropiere**	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Retea de apa	**In apropiere**	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Retea electrica	**In apropiere**	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Retea de canalizare	**In apropiere**	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
Suprafata	**20,062**	14,000	14,338	40,000	17,200	16,000
Ajustare		13%	13%	-10%	0%	10%
Valoarea ajustare		0.21	0.29	-0.20	0.00	0.16
Alte ajustari	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**	**plan**
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0
		da	**da**	**da**	**da**	**da**
Ajustare neta		0	0	0	0	0
		13%	13%	-10%	0%	10%
ajustare bruta		0.21	0.29	0.20	0.00	0.16
		10.40%	10.40%	8.00%	0.00%	8.00%
Pret ajustat		**1.81**	**2.54**	**1.80**	**1.84**	**1.77**

	Euro	**Lei**
Valoare adoptata	1.84	9.2
	36,914	**183,577**

Valoarea de piață prin comparatia directă = 36.914 euro, respectiv 183.577 lei

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață – metoda extracției pentru teren, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare de proprietăți rezidențiale. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante si cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Proprietatea analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o categorie de proprietăți imobiliare unde se poate obține o indicați asupra valorii prin analiză comparativă cu proprietăți oferite spre vânzare s-au tranzacționare.

În ceea ce privește precizia rezultatului, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin piață s-a găsit proprietăți comparabile, în zone similare cu proprietatea de evaluat, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări. Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ TEREN EXTRAVILAN
36.914 EURO, respectiv 183.577 LEI

Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai, legitimație 18635



9. ANEXE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere	23749
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100146073617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62186 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62186	20.062	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40238 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. CERERE, din 12/11/2020 emis de Baiesan Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62186 a imobilului cu numarul cadastral 62186/UAT Pestisu Mic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61031 inscris in cartea funciara 61031;	A1
Act Administrativ nr. TITLU DE PROPRIETATE NR. 20/8814, din 11/02/2011 emis de COMISIA JUDETEANA DE FOND FUNCIAR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept reconstituire in baza Legii nr.18/1991,a Legii nr.1/2000, a Legii nr.247/2005,cu modificarile ulterioare,, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA PESTISU MIC**, CIF:4374148, Domeniul Privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61031/Pestisu Mic, inscrisa prin incheierea nr. 12072 din 20/06/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

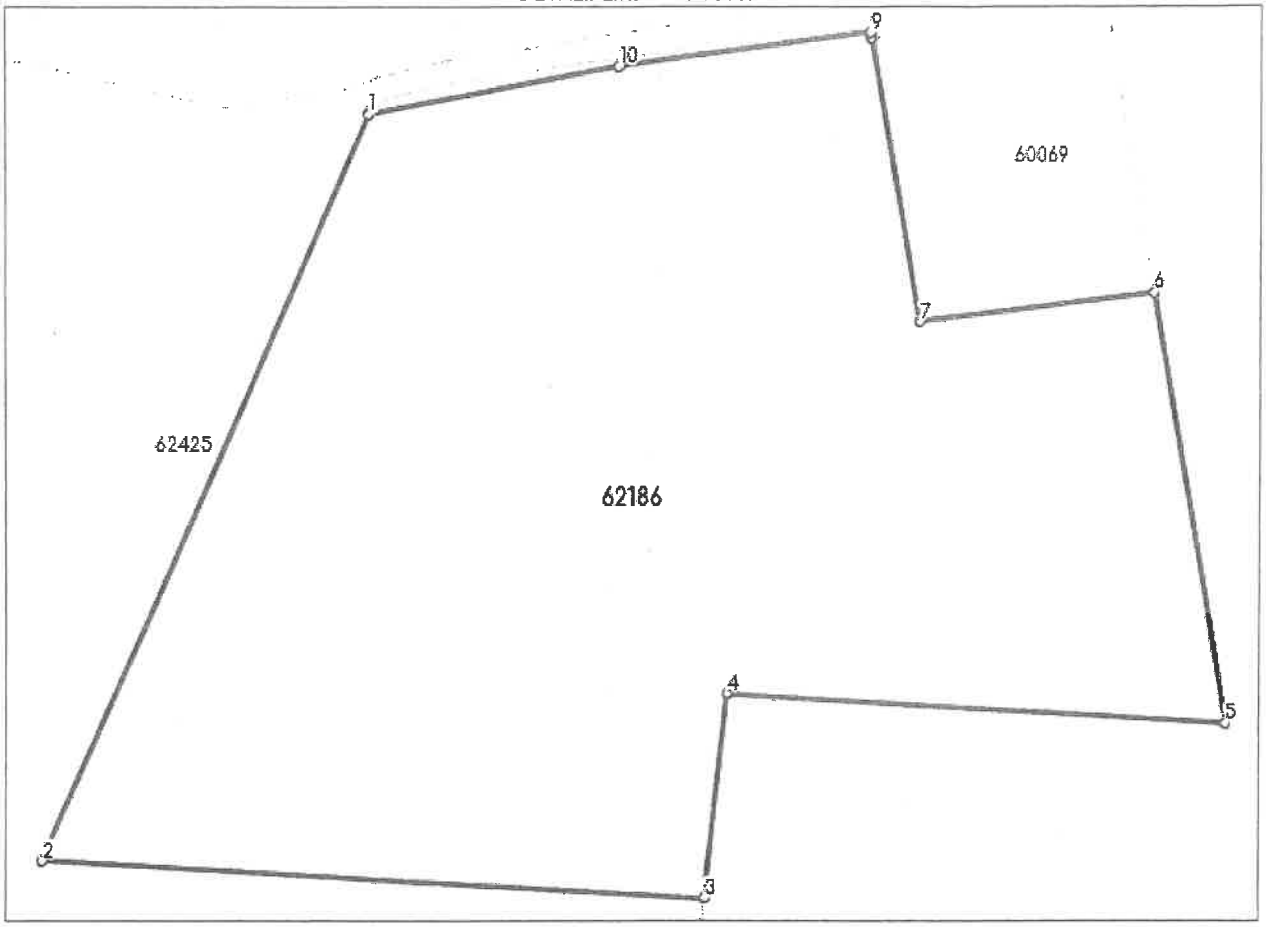
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62186	20.062	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	20.062	-	-	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	143.968
2	3	117.729
3	4	36.9
4	5	88.426
5	6	77.002
6	7	42.096

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	49.998
8	9	0.933
9	10	44.925
10	1	44.833

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

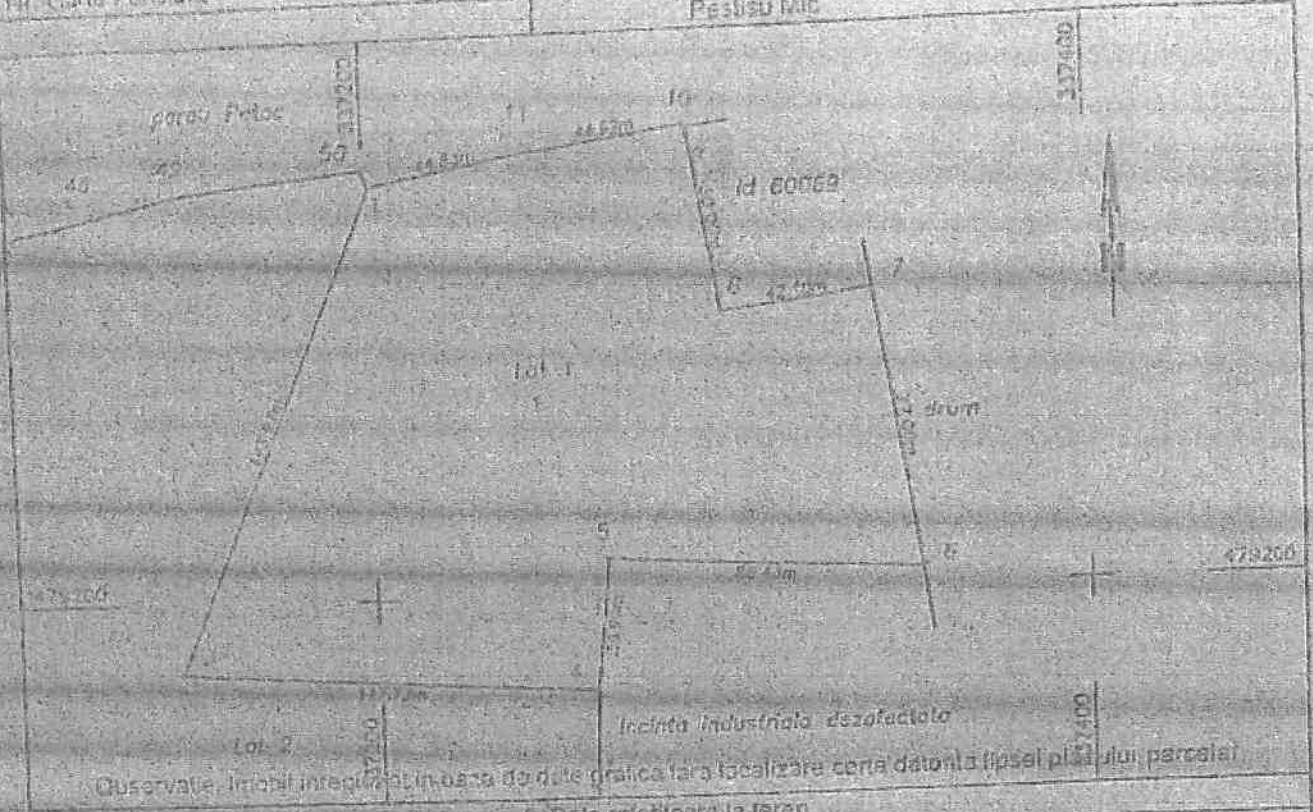
Data şi ora generării,
03/07/2023, 11:33

Plan de amplasament si delimitare

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
20062	20062	extravilan Pestisu Mic

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Pestisu Mic



Observatii: Imobil intocmit in baza de date grafica fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	20062	Lot1-Teren imprejmuit partial cu gard de sarma ghimpata prin punctele 6, 7 si gard punctele 10, 11, 1, 3. In rest limita nu este materializata
Total		20062	

B. Date referitoare la constructii Nu este cazul

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

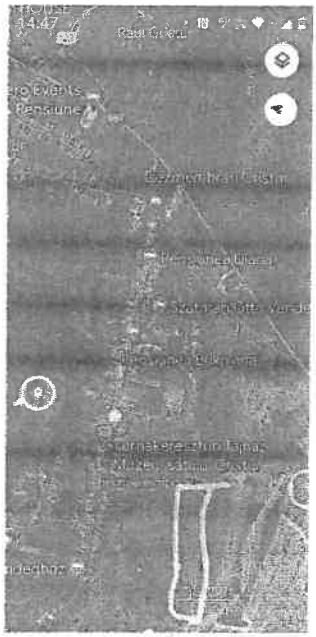
Suprafata totala masurata a imobilului = 20062 mp
Suprafata din act = 20062 mp

Executant SC TOP PROIECT A&V SRL Autorizatie RO-B-1733, clasa II Girleanu Victor, autorizatie RO-B-F-0218, calificare G Confirm executarea masuratorilor la teren, concordanta indicatiilor documentatiei cadastrale cu corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data 22.10.2020 GIRLEANU VICTOR	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Melania Galeriu Semnatura si parafa Data 28/02/2020 Stampila BCPI

Ce anume cauți? | Toată țara | Căutare

PUBLICITATE

Înapoi Pagina principală [/] / Imobiliare [/imobiliare/] / Terenuri [/imobiliare/terenuri/] / Terenuri - Hunedoara [/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/] / Terenuri - Cristur [/imobiliare/terenuri/cristur/]



Postat 28 decembrie 2023

Vand teren 14.000 Cristur

2 €

PROMOVEAZĂ {/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=262649661&BS=ADPAGE_PROMOTE}

REACTUALIZEAZĂ {/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=262649661&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP}

Persoana fizica | Suprafata utila: 14 000 m² | Extravilan / Intravilan: Extravilan

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Vand teren de 14.000 in Cristur, foarte bun pt o pensiune, livada, etc

ID: 262649661 Vizualizări: 321 Raportează

Mesaje {/myaccount/answers/} {/anunturi-salvate/search/} Contul tău [https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-14-000-cristur-IDhM3aR.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index] Adaugă anunț nou {/

PRIVAT

David
Pe OLX din **septembrie 2014**
Activ pe 29 decembrie 2023
{/oferte/user/ujvF/}

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > {/oferte/user/ujvF/}

LOCALITATE

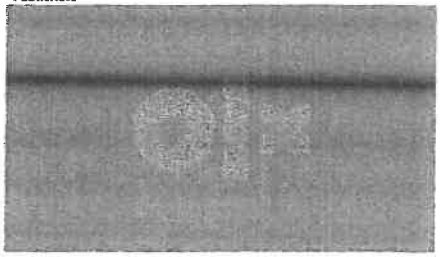
Cristur,
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

ANEXA Nr. 1B la normele metodologice

Nr. 26 / 7597 / 12.09 2023

Formular pentru persoanele fizice

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata/ul[1], _____

CNP _____ vând adresa de comunicare în: localitatea ~~Hunedoara~~ DEVA, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, judeţul/sectorul ~~HUNEDOARA~~, codul poştal _____ e-mail _____, tel. _____,

(***) Prin _____ (numele şi prenumele), CNP/CIF _____, în calitate de _____, conform _____, localitatea _____ str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, judeţul/sectorul _____ codul poştal _____, telefon _____, fax _____, e-mail _____, vând terenul agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1,4338 (ha), la preţul de 200.000 (lei)[2]. (două sute mii lei)

Condiţiile de vânzare sunt următoarele: _____

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă[3] (**)	Obs.
	Oraşul/ Comuna / Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	HD	1,4338			170	3398/33 3398/34	ARABIL	HD - VALEA DE CASĂ
Verificat primărie[4]	X	X	X	X	X	X	X	

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Împuternicit,

_____

(numele şi prenumele în clar)

Semnătura

_____

B

Data 12.09.2023

[1] Se completează numele şi prenumele proprietarului terenului.

[2] Se va completa în cifre şi litere.

[3] Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţiile de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solarele, răsadniţele şi altele asemenea, cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

[4] Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

NOTE:

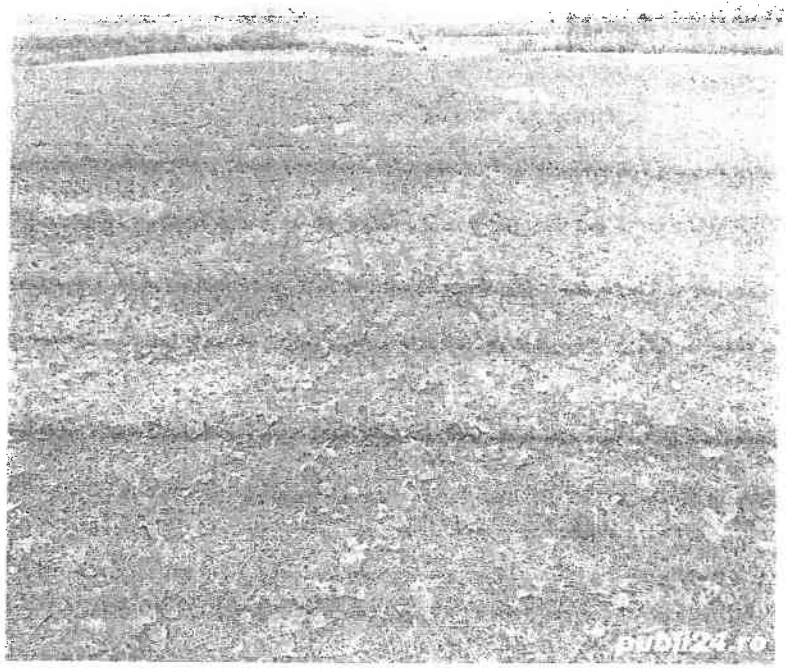
– Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

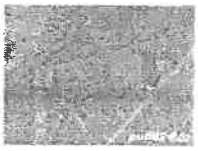
– Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în *care sunt cunoscute informaţiile.*

Teren

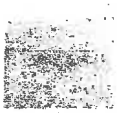
100 000 EUR

Hunedoara, Turdas Vezi pe hartă











Specificatii

Suprafata terenului

40000,0 m

Descriere

4 ha teren situat pe raza comunei turdas cu acces din drumul asfaltat comunal turdas- pricaz., suprafata totala: 40000

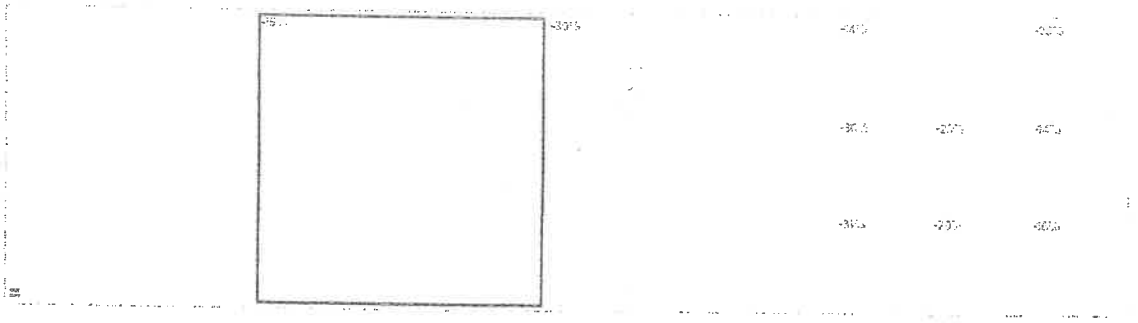
Anunturi recomandate

Ce anume cauți?

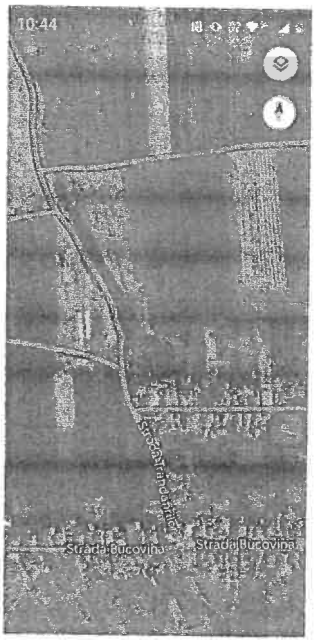
Toată țara

Căutare

PUBLICITATE



Înapoi Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Terenuri (/imobiliare/terenuri/) / Terenuri - Hunedoara (/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/) / Terenuri - Deva (/imobiliare/terenuri/deva/)



PRIVAT

Oana
Pe OLX din **septembrie 2014**
Activ pe 29 decembrie 2023
(/oferte/user/ujvF/)

Trimite mesaj

072 183 3510 (tel:0721833510)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător (/oferte/user/ujvF/)

LOCALITATE

Deva,
Hunedoara



Postat 28 decembrie 2023

Preț de baietore

2,3 €/mp

Vand Teren Deva-Cristur

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

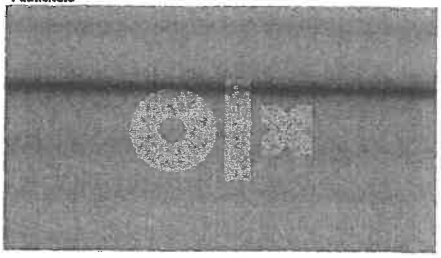
PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=254255199&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ AD-ID=254255199&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP) (/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?

Persoana fizica | Suprafata utila: 17 200 m² | Extravilan / Intravilan: Extravilan

(P) Calculeaza rata

Publicitate



PUBLICITATE

DESCRIERE

Vand teren extravilan, cuprins intre Deva-Cristur, suprafata 17.200 , prins in noul PUG, foarte bun pt un proiect de case sau duplexuri, front 76 m, zona superba.

Nr. 105/557 din 14.09.2023

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

1. Subsemnatul/Subsemnata, Udrescu Ana Maria, _____, în calitate de proprietar, identificat/identificată cu CI/BI seria ____ nr. _____, eliberat(ă) de SPCLEP _____ ,

2. cu domiciliul în: localitatea _____, str. ____, nr. _____, judeţul/sectorul _____, codul poştal _____, ţara România ţara România, telefon _____

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1,60 (ha), reprezentând cota-parte1/1 ,la preţul de 160000 osutăşaizecidemii (lei)

Condiţiile de vânzare sunt următoarele:

_____

Date privind identificarea terenului

Semnificare	Informaţii privind amplasamentul							Categ. de folo-sinţă	Ob-ser-va-ţii
	Oraşul/ comuna / Judeţul	Su-pra-faţa -ha-	Cota parte	Nr. Cad.	Nr. C.F	Nr. tarla	Nr. Parcelă		
Se completează de vânzător	Simeria Hune-doara	1,60	1/1	201239	201239	10/3	125/5 5	Arabil	
Verificat primărie									

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Împuternicit,
Udrescu Ana Maria
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura

_____

Data. 15.09.2023

PREJ

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA
COMUNEI PEȘTIȘU MIC

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 2/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VALORIFICAREA UNUI TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 20.062 MP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
SUIAN OVIDIU IOAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CABA VALERIA - MARIL

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PEȘTIȘU MIC JUDEȚUL HUNEDOARA

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

CUPRINS

I. PREZENTARE GENERALA 3
II. DESCRIEREA IMOBILULUI 3
III. ASPECTE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI JURIDIC 6
IV. VALOAREA DE VÂNZARE ȘI MODALITATEA DE ATRIBUIRE 7
V. ANEXE 8

I. PREZENTARE GENERALA

Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să stimuleze investiţiile în activităţile de producţie şi să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii. Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Pestisu Mic stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Pestisu Mic intenţionează să vândă imobilului situat în comuna Pestisu Mic, localitatea Pestisu Mic în suprafata totala de 20.062 mp, identificat cu nr. cadastral 62186, înscris in Cartea Funciară nr. 62186 Pestisu Mic prin organizarea unei proceduri de licitaţie publică. Prin vânzarea terenului extravilan Primăria comunei Pestisu Mic urmăreşte ca investiţia care se va realiza de către adjudecatarul licitaţiei publice să fie în deplină concordanţă cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin organizarea procedurii licitaţiei publice se urmăreşte implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic şi social asupra comunităţii Pestisu Mic, care să cadreze în acelaşi timp cu specificul local. În continuare, scopul în care Primăria comunei Pestisu Mic organizează licitaţia publică pentru vânzarea terenului extravilan este ca pe lângă creşterea ofertei de locuri de muncă, activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial-comercial să promoveze comuna Pestisu Mic, produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice printr-o exploatare a acestora la capacitate maximă, dar în acelaşi timp să asigure o sustenabilitate şi dezvoltare durabilă şi să influenţeze în mod benefic atragerea de alte investiţii şi, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în comună şi în zonă.

II. DESCRIEREA IMOBILULUI

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea PRIMĂRIA COMUNA PESTIŞU MIC, situată în localitatea Pestişu Mic, Jud. Hunedoara şi reprezintă un teren extravilan în suprafaţă de 20.062 mp înscris în cartea funciară nr. 62186 Pestisu Mic, nr. cadastral 62186, neîmprejmuit.

Proprietatea subiect este amplasată în zona periferică a localității Pestișu Mic. Terenul are ieșire la un drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E, fiind poziționat lângă alte terenuri de tip extravilan și intravilan.

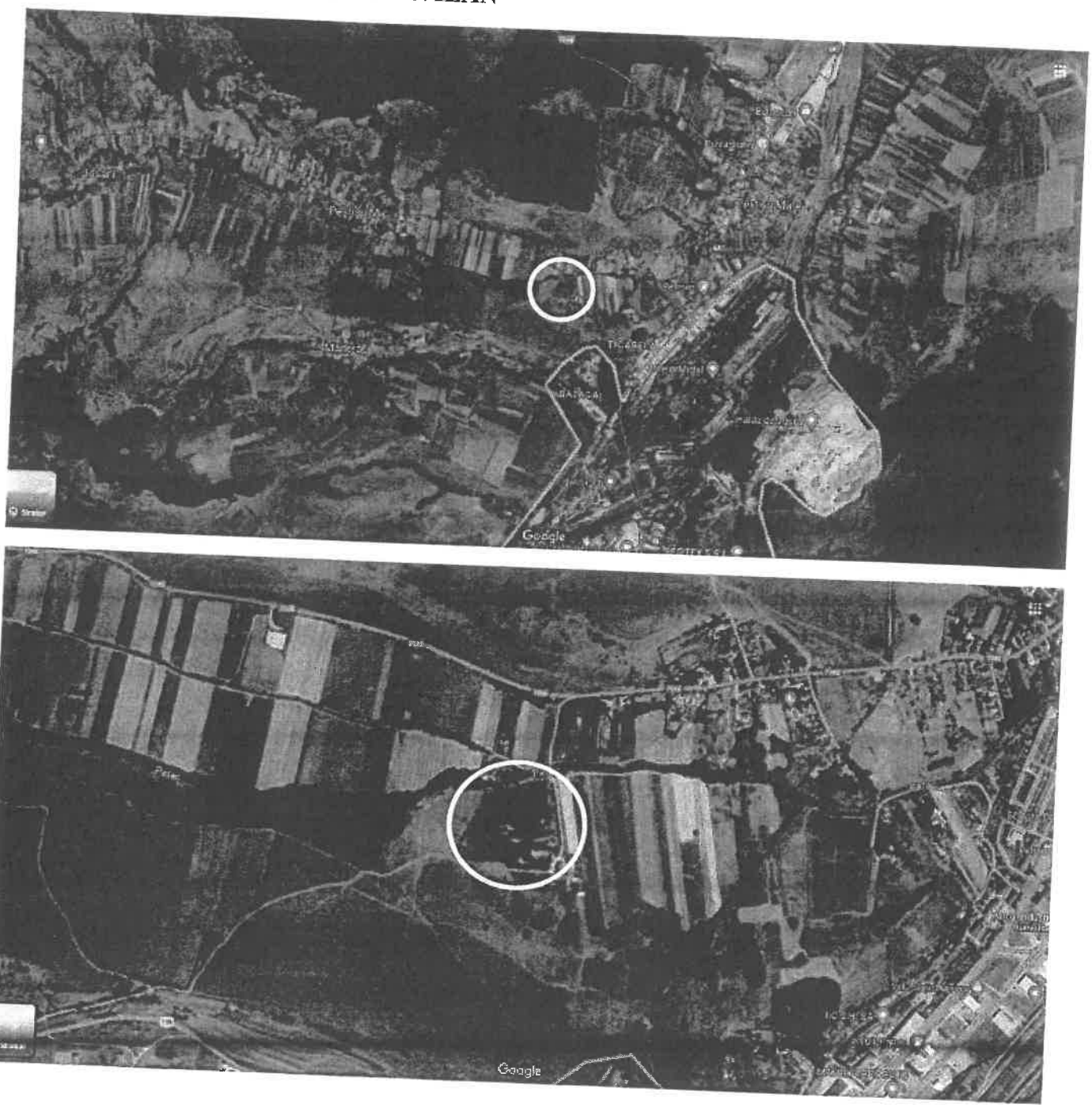
Descrierea și analiza amplasamentului:

- **Amplasament:** zona periferică a localității Pestișu Mic;
- **Suprafață:** 20.062 mp teren;
- **Destinație:** teren cu destinație arabil;
- **Topografie:** teren plan;
- **Formă:** regulată;
- **Utilități:** terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități. Utilitățile se află la aproximativ 100 m de imobilul subiect.
- **Acces:** accesul se realizează către proprietate prin drum neasfaltat, care face legătura cu DJ708E.
- **Situația actuală a terenului:** teren extravilan cu destinație arabil.

PLAN ANCPI



AMPLASAMENT TEREN EXTRAVILAN



CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

III. ASPECTE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI JURIDIC

Conform art. 129 alin(3), lit. f) din O.U.G. 57/2019 - privind Codul Administrativ actualizat, consiliul local „asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală".

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- **Motivația pentru componentele economice și financiare:**
  - Obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;
  - Atragerea de fonduri private pentru dezvoltarea amplasamentului;
  - Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
  - Venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat ;
  - Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publică sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local;

- **Motivația pentru componentele sociale :**
  - Dorința autorității publice locale de a contribui la dezvoltarea durabilă a societății prin crearea unui mediu de viață curat și sănătos;
  - Încurajarea inițiativelor private de construire zone modern cu spații în care se desfășoară activități de recreere, agreement, economice cu caracter terțiar, amenajate la standard și materiale de calitate;
  - Crearea unor locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire/dezvoltare a obiectivului, cât si după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente;
  - Promovarea imaginii zonei și implicit a comunei;
  - Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
  - Ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

➢ **Motivația pentru componentele de mediu:**

- Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea amplasamentului;
- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului şi a apei subterane cu efecte asupra sănătăţii populatiei din zona de amplasare;
- Gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a restricţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, în zona de amplasare;

IV. VALOAREA DE VÂNZARE ŞI MODALITATEA DE ATRIBUIRE

Preţul de vânzare este stabilit în baza unui raport de evaluare întocmimt de un evaluator autorizat ANEVAR.

Modalitatea de vânzare a terenului extravilan aflat în proprietatea Comunei Pestisu Mic se va face prin licitaţie publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Potrivit art. 362 alin (3) din OUG nr. 57/2019 „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzutela art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel".

În urma licitaţiei unde va fi desemnat câştigătorul licitaţiei, se va proceda la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, dar nu înainte de a fi achitat integral preţul de vânzare a terenului extravilan. Toate taxele şi cheltuielile rezultate în urma vânzării vor fi suportate de către cumpărător.

Întocmit
GAMA EVAL INVEST S.R.L.

HUNEDOARA * 1 * GAMA EVAL INVEST S.R.L. ROMÂNIA

V. ANEXE

a. Extras de carte funciară nr. 62186 Peștișu Mic

b. Raport de evaluare nr. 251/16.01.2024.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere	23749
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100146073617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62186 Pestisu Mic

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62186	20.062	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40238 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. CERERE, din 12/11/2020 emis de Baiesan Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62186 a imobilului cu numarul cadastral 62186/UAT Pestisu Mic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61031 inscris in cartea funciara 61031;	A1
Act Administrativ nr. TITLU DE PROPRIETATE NR. 20/8814, din 11/02/2011 emis de COMISIA JUDETEANA DE FOND FUNCIAR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept reconstituire in baza Legii nr.18/1991,a Legii nr.1/2000, a Legii nr.247/2005,cu modificarile ulterioare,, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA PESTISU MIC, CIF:4374148, Domeniul Privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61031/Pestisu Mic, inscrisa prin incheierea nr. 12072 din 20/06/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

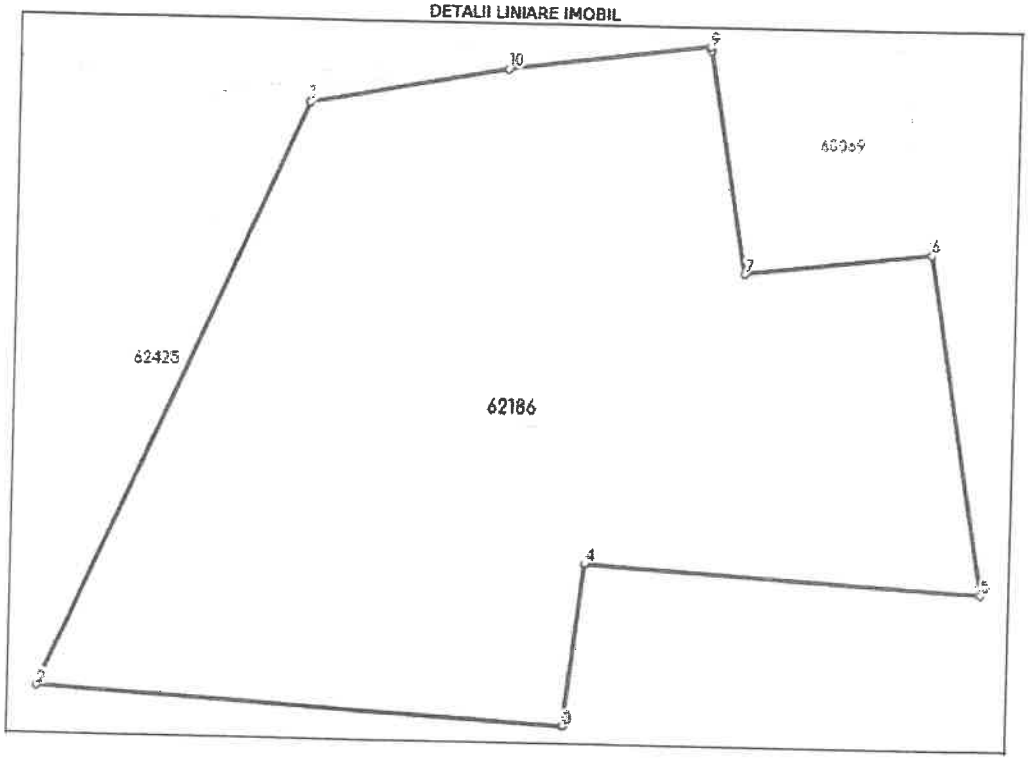
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62186	20.062	

* 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	arabil	NU	20.062	-	-	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	143.968
2	3	117.729
3	4	36.9
4	5	88.426
5	6	77.002
6	7	42.096

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	49.998
8	9	0.933
9	10	44.925
10	1	44.833

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/07/2023, 11:33

CIF 4374148 Comuna Peștișu Mic, Sat Peștișu Mic, nr. 64, cod poștal 337335
Telefon: 0254-735735 • Fax: 0254-735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com
primarpestisumic@gmail.com

Anexa nr.4 la HCL NR.2/2024

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului extravilan în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara

SECTIUNEA I

Atribuirea contractului de vânzare a imobilului – **teren în suprafaţă de 20062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestişu Mic, nr.cadastral 62186 aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara**

Prezentele instrucţiuni cuprind date şi informaţii asupra desfăşurării licitaţiei publice organizată de Primăria Comunei Pestişu Mic, cu sediul în loc. Pestişu Mic, strada principală nr.64, jud. Hunedoara. în vederea vânzării imobil – – **teren în suprafaţă de 20062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestişu Mic, nr.cadastral 62186 aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara ;**

Procurarea documentaţiei de licitaţie şi depunerea ofertelor, se va face la sediul Primăriei Comunei Comunei Pestişu Mic, cu sediul în loc. Pestişu Mic, strada Principală nr.64, jud. Hunedoara pană la data şi ora specificate în anunţul licitaţiei ce se va organiza.

I. 1. - INFORMAŢII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

I.1.1. - Date de identificare ale vânzătorului : Unitatea administrativ-teritoriala Comuna Pestişu Mic prin Consiliul Local, cu sediul in loc. Pestişu Mic, strada Principală nr.64, jud. Hunedoara, cod fiscal 4374148, telefon 0254 735 735, fax 0254 735 735, e-mail:primaripestisumic@yahoo.com, reprezentata prin Primar Dobruţchi Saul Daniel.

I. 2. - OBIECTUL VÂNZĂRII

I.2.1. (1) Obiectul vânzării îl constituie imobilul – **teren în suprafaţă de 20062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestişu Mic, nr.cadastral 62186 aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.**

SECTIUNEA II

INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CUMPĂRARE

II.1 - DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

II.1.1. - (1) - Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

(2) - în cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, începând cu etapa publicării anunţului.

(3) - în cazul organizării unei noi licitaţii potrivit alin. (2). procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o, ofertă valabilă.

II.1.2 Plicurile închise şi sigilate depuse de ofertanţi la sediul vânzătorului din loc. Pestişu Mic, strada principală nr.64, înregistrate în registrul "Oferte", vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

II.1.3 Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică şi va avea loc la sediul Primăriei comunei Pestişu Mic, strada principală nr.64, la data şi ora stabilite în anunţul publicitar, în prezenţa *Comisiei de evaluare a ofertelor.*

II.1.4 La data şi ora stabilite pentru desfăşurarea licitaţiei, preşedintele *Comisiei de evaluare a ofertelor,* verifică mandatele şi calitatea ofertanţilor prezenţi sau a împuterniciţilor acestora.

II.1.5 Preşedintele declară deschisă şedinţa de licitaţie şi procedează la verificarea integrităţii plicurilor exterioare, după care procedează la desigilarea pe rând a fiecărui plic exterior cuprinzând documentele de eligibilitate şi la verificarea împreună cu membrii comisiei de evaluare a existenţei şi a validităţii documentelor solicitate prin documentaţia de atribuire.

II.1.6 După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, Comisia dc evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi datelor prevăzute în *"Instrucţiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor."*

II.1.7 După analizarea conţinutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal, în care se va menţiona rezultatul analizei plicurilor respective, care se va semna de către membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

II.1.8 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să corespundă condiţiilor prevăzute de instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

II.1.9 În situaţia în care nu există cel puţin două oferte calificate, secretarul comisiei de evaluare va consemna în procesul-verbal imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitaţie publică deschisă.
II.1.10 Procedura se reia prin publicarea anunţului licitaţiei publice deschise, iar plicurile interioare se returnează fără a fi deschise. În acest caz procedura se anulează, şi se organizează o nouă licitaţie începând cu etapa publicării anunţului de licitaţie în maxim 10 zile de la data şedinţei de licitaţie.
II.1.11. - În situaţia în care după deschiderea plicurilor exterioare există două oferte care îndeplinesc condiţiile de calificare, comisia de evaluare, deschide plicurile interioare, analizează ofertele, iar atunci când consideră necesar, poate să ceară ofertanţilor precizări cu privire la conţinutul ofertei lor.
II.1.12 (1) - In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urma de la procedura dc atribuire.
(2) - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute in instrucţiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor.
II.1.13 Procesul-verbal, se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
II.1.14 (1) În baza procesului-verbal întocmit potrivit pct. II.1.12, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport care se va aproba de către reprezentantul acestuia.
(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(3) Raportul se depune la dosarul vânzării.
II.1.15. Pe parcursul procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate solicita clarificări şi după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi, pentru demonstrarea conformităţii ofertei .

II.2 . - DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

II.2.1 Vânzătorul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire la prezenta documentaţie de atribuire.
II.2.2 (1) - Criteriul cu ponderea cea mai mare este nivelul preţului **cel mai mare de vânzare** .
(2) - Nivelul minim oferit al preţului de vânzare trebuie să fie cel puţin egal cu valoarea de **183.577** lei (fără T.V.A) pentru **total suprafaţă 20062 mp.**
II.2.3 Comisia de evaluare, stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire.
II.2.4 (1)- Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(2)- In cazul in care există punctaje egale intre ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face in funcţie dc punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
II.2.5 (1)- Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmeşte procesul-verbal, care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(2)- In baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (1), comisia de evaluare întocmeşte in termen de o zi lucrătoare, un raport pe care il transmite pentru aprobarea de către reprezentant, raport care va fi depus la dosarul vânzării.
II.2.6 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul are obligaţia de a informa, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate şi de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, indicând motivele care au stat la baza deciziei respective.
II.2.7 Vânzătorul are obligaţia de a încheia contractul de vânzare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

II.3 . ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

II.3.1 Vânzătorul poate încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. II.2.6, în termen de 20 de zile calendaristice.

- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în faţa notarului public după comunicarea deciziei de atribuire, **sub rezerva dovezii de achitare integrală a preţului adjudecat.**

II.3.1 Predarea-primirea bunului teren în suprafată de 20.062 mp, având categoria de folosinţă arabil, situat extravilanul satului Pestişu Mic, înscris în CF nr. 62186, identificat cu nr. cadastral 62186, în Comuna Pestişu Mic, judeţul Hunedoara, se face pe bază de proces-verbal.
II.3.2 Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, poate atrage după sine plata daunelor interese.
II.3.3 Daunele interese prevăzute la pct. II.3.2, se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul vânzătorului, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
II.3.4 În cazul in care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

II.3.5 În cazul în care vânzătorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, vânzătorul are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
II.3.6 În cazul în care, în situaţia prevăzută la pct.II.3.5. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct.II.3.4.
II.3.7 Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să conţină:
- Partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor vânzării prevăzute în caietul de sarcini ;
- Drepturile şi obligaţiile cumpărătorului şi ale vânzătorului;
- Raporturile contractuale dintre vânzător şi cumpărător se bazează pe principiul echilibrului financiar al vânzării între drepturile care îi sunt acordate cumpărătorului şi obligaţiile care îi sunt impuse;
II.3.8 Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
II.3.9 În cazul în care cumpărătorul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de acestea.
II.3.10 În situaţia prevăzută la pct II.3.9, fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.
II.3.11 În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

II.4. ANULAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

II.4.1 Vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire şi anterior încheierii contractului, în situaţia în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.
II.4.2 În sensul prevederilor pct. II.4.1, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:
a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate publică, prevăzute la art. 311 din O U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ;
b) vânzătorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ;
II.4.3 Vânzătorul are obligaţia de a comunica în scris, tuturor participanţilor la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

II. 5 ALTE PRECIZĂRI

II.5.1 Garanţia de participare la licitaţie pentru ofertantul declarat câştigător va fi reţinută de către vânzător până în momentul semnării contractului de vânzare.
II.5.2 Garanţia de participare se pierde în următoarele cazuri:
a) - dacă ofertantul îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului;
b) - dacă ofertantul declarat câştigător refuză a încheia contractul de vânzare;
II.5.3 Vânzătorul va restitui celorlalţi ofertanţi care nu au fost desemnaţi câştigători garanţia de participare la licitaţie.
II.5.4 Taxa de participare la licitaţie nu se restituie, cu excepţia cazului în care licitaţia se anulează.

SECTIUNEA III

CAIETUL DE SARCINI

III.1 INFORMAŢII PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

III.1.1 Descrierea şi identificarea bunului

Obiectul vânzării, îl constituie imobilul teren în suprafaţă de Obiectul vânzării îl constituie imobilul – **a terenului extravilan în suprafaţă de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosinţă arabil, aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.** Terenul are acces la următoarele reţele de utilităţi: *curent electric;* fiind necesare lucrări de racordare la reţelele existente sau prelungirea celor existente în apropierea amplasamentului.

III.1.2. Destinaţia bunurilor ce fac obiectul vânzării

Având în vedere oportunitatea, necesitatea şi potenţialul economic identificat, prin cumpărarea acestui teren se doreşte dezvoltarea mediului de afaceri, pe raza UAT. Comuna Pestişu Mic.

III.1.3.Condiţiile de exploatare a vânzării şi obiectivele de ordin legislativ, economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către vânzător privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul vânzării:

- Motive de ordin legislativ:

Potrivit dispoziţiilor art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispoziţiile alin. 6 lit b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ : *„Consiliile locale administrează domeniul public şi pnvat al unităţilor administrativ-tentoriale şi hotărăsc darea în administrare, cumpărătorea, închirierea sau darea înfolosinţă gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, precum şi a serviciilor publice de interes local, în condiţiile legii".*

- Motivaţia pentru componenta financiară:

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local şi bugetul de stat, după cum urmează:

a) venituri la bugetul local realizate din:

- încasarea preţului de vânzare aferentă imobilului teren, ca preţ al vânzării;

- Motivaţia pentru componenta economică şi socială:

Din punct de vedere economic şi social, realizarea obiectivului de investiţii, va conduce la obţinerea unor beneficii cum ar fi:

- exploatarea eficientă a imobilului teren, actualmente neamenajată;
- o creştere a potenţialului zonei prin completarea nivelului de dezvoltare, ceea ce reprezintă un exerciţiu pozitiv atat asupra bugetului local şi central cat şi a economiei generale a comunei

- Motivaţia pentru componenta de mediu:

Din punct de vedere a componentei de mediu, se va asigura respectarea legislaţiei în vigoare prin:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;

III.2 CONDITII GENERALE ALE VÂNZĂRII

III.2.1Regimul bunurilor proprii respectiv bunurile utilizate de cumpărător în derularea vânzării

In derularea contractului de vânzare, cumpărătorul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

BUNURILE PROPRII sunt bunurile care au aparţinut vânzătorului şi au fost utilizate de către acesta pe durata vânzării.

- imobilul teren arabil în suprafaţă de **20062 mp**, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, strada principală nr.64, aparţine domeniului privat al Comunei Pestişu Mic, ce face obiectul vânzării, teren arabil extravilan care este proprietatea vânzătorului, şi va fi administrat şi exploatat de cumpărător în conformitate cu prevederile contractului de vânzare.

III.2.2 Preţul de pornire la licitatie şi modul de calcul a acesteia

- Preţul minim de pornire al licitaţiei pentru cumpărarea imobilul teren în suprafaţă de 20062 mp, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, este de 36.914 EURO, respectiv 183.577 lei, (fără T.V.A) **/total suprafaţă**, preţul fiind stabilit pe bază de raport de evaluare elaborat de S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L. evaluator autorizat ANEVAR Şendroni Mihai .

Preţul vânzării va fi stabilită în urma licitaţiei organizată în condiţiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi va fi plătibilă în lei.

Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de 183.577 lei, (fără T.V.A) **total suprafaţă** 20062 mp,

Plata preţului de vânzare se face în numerar sau prin ordin de plată. Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în faţa notarului public după comunicarea deciziei de atribuire, sub rezerva **dovezii de achitare integrală a preţului adjudecat.**

Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile de instituire a vânzării şi înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Preţul obţinut prin cumpărarea terenului se face venit la bugetul local al Comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Vânzătorul are următoarele obligaţii:

a) - să predea cumpărătorului terenul în suprafaţă de 20062 mp, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, pe bază de proces-verbal de predare/primire;

b) - vânzătorul are obligaţia de a nu tulbura pe cumpărător, în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare;

c) - de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător ca bunul nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat şi nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări.

Cumpărătorul are următoarele obligaţii:

a) să achite preţul vânzării în termenul şi modul stabilit;

b) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de vânzare, cumpărătorul are obligaţia de a declara terenul cumpărat la Biroul Impozite si Taxe a Primăriei comunei Pestişu Mic, cu sediul în Loc. Pestişu Mic, strada principală nr.64 jud. Hunedoara;

g) cumpărătorul va înregistra contractul de vânzare-cumpărare şi va face operările necesare în Cartea Funciară, în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, cheltuielile pentru aceste operaţiuni fiind suportate de acesta;

h) cumpărătorul are obligaţia de a achita taxele şi impozitele pe terenul în suprafaţă de 20062 mp, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, potrivit dispoziţiilor din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările si completările ulterioare;

III.2.8 Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de vânzător

A. GARANȚII

Ofertanţii sunt obligaţi să constituie garanţia de participare la licitaţie. Garanţia de participare, se constituie în următoarea *forma:*

Garanţia de participare la licitaţie este de **3%** din valoarea preţului minim de vânzare respectiv suma de **5507** lei , (fără T.V.A.)

- în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Pestişu Mic deschis la Trezoreria Hunedoara, cu specificaţia la obiectul plăţii - garanţie de participare la licitaţia pentru cumpărarea suprafeţei de 20062 mp teren situat în Pestişu Mic;
- în numerar, la casieria Primăriei Comunei Pestişu Mic;

Garanţia de participare se returnează ofertanţilor necâştigători, în termen de 3 zile lucrătoare de la semnarea contractului de vânzare.

Garanţia de participare se pierde în următoarele situaţii:

1. dacă pe timpul desfăşurării licitaţiei, licitatorul nu oferă cel puţin preţul de pornire;
2. în cazul licitatorului câştigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care vânzătorul l-a informat despre câştigarea licitaţiei, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
3. în cazul retragerii cererii de înscriere la procedura de licitaţie publică, peste termenul limită de depunere a cererilor de înscriere, sau în caz de neprezentare la procedura de licitaţie publică.

B. TAXE

- Participanţii la licitaţie privind cumpărarea imobilul teren în suprafaţă de 20062 mp teren, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, loc. Pestişu Mic, strada principală nr.64, vor depune o **taxă de participare la licitaţie, în cuantum de 100 lei**, dovada achitării acesteia fiind necesară ca document ce va însoţi oferta de participare la licitaţie.
- Participanţii la licitaţie privind cumpărarea imobilul teren în suprafaţă de 20062 mp teren, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, loc. Pestişu Mic, strada principală nr.64, **vor achita o sumă de 50 lei la casieria Primăriei comunei Pestişu Mic, reprezentând contravaloarea documentaţiei de atribuire** privind cumpărarea imobilul teren în suprafaţă de 20062 mp, situat în extravilanul Comunei Pestişu Mic, strada principală nr.64, dovada achitării acesteia, fiind necesară ca document ce va însoţi oferta de participare la licitaţie .

CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- Ofertele se redactează in limba română.

- Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte" al vânzătorului, precizându-sc data şi ora depunerii.

- Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta şi va conţine:

1. Fişa cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături şi modificări;
2. **Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor persoană juridică/ persoană fizică ;**

a)-certificatul de înregistrare a societăţii, la Oficiul Registrului Comerţului (cod unic de înregistrare şi anexa) pentru persoane juridice, sau autorizaţia pentru persoane fizice

b)-împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului deleagă reprezentarea Ia licitaţie a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul) + copie de pe actul de identitate;

c) Act de identitate/C.I.persoană fizică şi /a reprezentantului legal.

3. **Documente de eligibilitate:**

a) Certificat de atestare fiscală emis de Biroul Impozite si taxe din cadrul Primăriei comunei Pestişu Mic privind plata obligaţiilor bugetare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată:

b) Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Hunerdoara, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuţiilor etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerţului, cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege; Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

d). Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de licitaţie, de achitare a taxei de licitaţie şi a garanţiei de participare la licitaţie, respectiv:

- *dovada achiziţionării documentaţiei de licitaţie în suma de 50 lei Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitaţie şi originalul)*
- *dovada achitării taxei de participare la licitaţie în sumă de 100 lei. Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitaţie şi originalul):*
- *dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie. Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitaţie şi originalul).*

4. Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz Plicul interior va conţine oferta propriu-zisă care trebuie să cuprindă date referitoare la:

- *domiciliul / sediul social al ofertantului ;*
- *preţul oferit, care se va estima în lei, şi nu trebuie să mai mic decât preţul minim de pornire a licitaţiei:*

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixata pentru deschiderea lor.

5. Condiţii minime pe care trebuie să le îndeplinească oferta:

- Preţul minim oferit (preţul minim de pornire a licitaţiei);

SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

- Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, contractului de vânzare, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

DISPOZIŢII FINALE

- Drepturile si îndatoririle părtilor se stabilesc prin contractul de cumpărare.
- Toate obligaţiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.
- Prin încheierea contractului dc vânzare, toate condiţiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se considera insuşite si acceptate, atat de către vânzător, cat si de către cumpărător.
- Caietul de sarcini, împreună cu procesul-verbal de predare-primire a terenului, se vor constitui anexe la contractul dc vânzare si vor face parte integrantă din acesta.
- Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispoziţia solicitanţilor contra cost.
- Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea integrală a debitelor pe care le au faţă de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentaţiei de licitaţie şi a garanţiei de participare.
- Nu vor participa la licitaţie persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat;
- au debite faţă de bugetul local;
- au fost adjudecatari ai unei licitaţii anterioare şi nu au încheiat din culpa acestora contract cu comuna Pestişu Mic ;

Dacă licitaţia se amână sau se anulează din motive obiective, a căror producere sau intervenţie nu a putut fi prevăzută de către vânzător, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi.

În acest caz ofertanţilor li se va înapoia în termen de şapte zile, garanţia de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la Primăria Comunei Pestişu Mic , strada principală, nr.64.

Prin înscrierea la licitaţie toate condiţiile impuse prin caietul de sarcini si instrucţiunile pentru ofertanţi se consideră însuşite de ofertant.

SECŢIUNEA IV

INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentele instrucţiuni cuprind precizări cu privire la modul de elaborare şi prezentare a ofertelor privind cumpărarea imobil – **teren în suprafaţă de 20062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestişu Mic, nr.cadastral 62186 aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara ;**

IV.1.CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE ŞI DE DEPUNERE A OFERTELOR

IV.1.1. - Pentru licitaţia publică ce se va organiza la data şi ora specificate în anunţul publicitar, în scopul vânzării – imobil – **teren în suprafaţă de 20062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestişu Mic, nr.cadastral 62186 aparţinând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, judeţul Hunedoara**, pot depune oferte persoane juridice române sau străine, persoane fizice române sau străine, care îndeplinesc următoarele condiţii dc eligibilitate:

- *nu au debite la bugetul consolidat de stat*
- *nu au datorii către bugetul local al Comunei Pestişu Mic;*
- *nu se află în litigiu cu Comuna Pestişu Mic în calitate de persoană juridică de drept public şi cu Consiliul Local al Comunei Pestişu Mic sau din subordinea Consiliului Local;*
- *nu au fost adjudecatari ai unei licitaţii anterioare şi nu au încheiat din culpa acestora contract cu Comuna Pestişu Mic*
- *nu sunt în procedură de faliment;*
- *nu sunt supuse procedurii de reorganizare judiciară.*

IV.1.2 Fiecare persoană interesată să participe la licitaţie, poate depune doar o singură ofertă.
IV.1.3 Oferta reprezintă acordul ferm al ofertantului în conformitate cu documentaţia licitaţiei, este secretă şi se depune într-un singur exemplar, la sediul Primăriei comunei Pestişu Mic , strada principală, nr.64. în termenul prevăzut în anunţul publicitar.
IV.1.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător.
4.1.5 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
IV.1.5 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
IV.1.5 Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se retumează nedeschisă.
IV.1.6 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

NOTĂ:

Înregistrarea ofertei de participare la licitaţie, însoţită de toate documentele precizate în prezentele instrucţiuni, presupune că ofertantul cunoaşte toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din această calitate, datele înscrise în caietul de sarcini, prevederile prezentei metodologii şi este întru-totul de acord ca ele.

IV.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE ELABORARE A OFERTELOR

- Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la sediul vânzătorului din loc. Pestişu Mic, strada principală nr.64 jud. Hunedoara în ordinea primirii lor în registrul "Oferte", precizându-se data si ora .

- Plicul exterior, pe care se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta respectiv:

Licitația publică din data de având ca obiect, cumpărarea imobil – **teren în suprafață de 20062 mp, înscris în CF nr. 62186 Pestișu Mic, nr.cadastral 62186 aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoara ;**

A. PLICUL EXTERIOR VA CONȚINE:

a) Declarație de participare la licitație din care să rezulte faptul că ofertantul cunoaște toate drepturile și obligațiile ce decurg din această calitate, prevederile Hotărârii Consiliului Local prin care s-a aprobat vânzarea, ale caietului de sarcini și documentației de atribuire și este întru-totul de acord cu ele, semnată de ofertant. Forma de prezentare - în original;

b) **O fișă cu informații** generale privind ofertantul, Forma de prezentare - în original;

c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

d) Copie B.I./C.I. persoană fizică și/ sau a reprezentantului legalActe de identitate ;

- certificatul de înregistrare a societății la Oficiul Registrului Comerțului (cod unic de inregistrare și anexa) pentru persoane juridice;
- împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului deleagă reprezentarea la licitație a unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul) + copie de pe actul de identitate;

d) Documente de eligibilitate:

dl. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor bugetare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

d2. Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Hunedoara din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante dc plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată:

d3. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate prin lege; Forma de prezentare: original sau copie legalizată:

e) Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de licitație, de achitare a taxei de licitație și a garanției de participare la licitație, respectiv:

- *dovada achiziționării documentației de licitație în sumă de 50 lei Forma de prezentare - în copie (ofertantul va prezenta la licitație și originalul)*
- *dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 100 lei. Forma de prezentare - in copie (ofertantul va prezenta la licitație și originalul);*
- Garanția de participare la licitație este de **3%** din valoarea prețului minim de vânzare respectiv suma de **5507** lei , (fără T.V.A.) *Forma de prezentare - în copie și original ;*

f) Declarație autentică pe proprie răspundere a reprezentantului ofertantului, că nu se află în litigiu cu Comuna Pestișu Mic în calitate de persoană juridică de drept public și cu Consiliul Local al Comunei Pestișu Mic, sau cu serviciile din subordinea Consiliului Local al Comunei Pestișu Mic .

NOTĂ : Persoanele juridice străine vor prezenta formulare - tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate către stat și/sau către unitatea administrativă la sediul acestora.

- Plicul interior, pe care se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul/ sediul social al ofertantului.

B. PLICUL INTERIOR VA CONȚINE:

- **Oferta propriu-zisă** care trebuie să cuprindă date referitoare la :

- domiciliul sediul social al ofertantului
- prețul oferit nu trebuie să fie mai mic decât suma, reprezentând prețul minim de pornire a licitației;

NOTĂ:

Condiții minime ne care trebuie să le îndeplinească oferta:

1) - Prețul minim oferit:prețul minim de pornire a licitației;

2) - Formularul de ofertă completat corespunzător, are în mod obligatoriu semnătura ofertantului și ștampila.

- În plicul exterior se introduce plicul interior, modul de sigilare al acestora rămâne la latitudinea ofertantului.
- Ofertele depuse la o altă adresă a vânzătorului, decât cea stabilită, sau cele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar, vor fi returnate ofertanților fară a fi deschise.

IV.3 RETRAGEREA OFERTEI

- Retragerea ofertei se poate face în următoarele condiţii:

a) - prin cerere scrisă din partea ofertantului, până la expirarea termenului de depunere a ofertelor, situaţie în care se restituie garanţia de participare;
b) - prin revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ofertei şi înainte de adjudecare, situaţie care atrage pierderea garanţiei de participare;
c) - prin revocarea ofertei de către ofertant după adjudecarea acesteia, situaţie care atrage de asemenea, pierderea garanţiei de participare.

NOTA:

Oferta nu poate fi retrasă după începerea licitaţiei, în timpul lictaţiei, sau după stabilirea rezultatului licitaţiei.

IV.4 EXCLUDEREA OFERTEI

Excluderea ofertelor se poate face în următoarele condiţii:

a) - în cazul în care preţul preţul de vânzare oferit este sub valoarea preţului minim de pornire a licitaţiei;
b) - în cazul în care formularul de ofertă nu este completat corect sau nu poartă semnătura în original a ofertantului;
c) - în cazul în care nu se face dovada depunerii garanţiei de participare, a achitării taxei de participare şi a achitării contravalorii documentaţiei de licitaţie;
d) - în cazul depunerii ofertei **după** termenul limită stabilit situaţie în care se înapoiază ofertanţilor fără a fi deschise;
e) -în cazul în care ofertanţii sunt dovediţi că deţin informaţii despre valoarea altor oferte din licitaţie sau au stabilit cu alţi ofertanţi înţelegeri pentru falsificarea rezultatului licitaţiei spre a obţine preţuri de cumpărătore mai mici;
f) - în cazul în care ofertantul nu anexează toate documentele solicitate, iar comisia apreciază că documentele care lipsesc sunt absolut necesare pentru continuarea licitaţiei;
g) - în cazul în care ofertantul a fost adjudecatorul unei licitaţii anterioare şi nu a încheiat contractul în termen legal.

NOTĂ

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă, în urma publicării anunţului de licitaţie, au fost depuse cel puţin două oferte vatabile până la termenul limită de depunere a ofertelor.
În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie, nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile în termnul limită stabilit, se va anula procedura şi se va organiza o nouă licitaţie, începând cu etapa publicării anunţului.

1. Punctajul pentru factorul de evaluare *"* Valoarea cea mai mare a ofertei financiare *'"*
Se va desemna câstigătoare oferta care are cea mai mare *"* Valoarea cea mai mare ofertă financiară „
Valoarea minima oferita va fi de este de **183.577 lei, (fără T.V.A) total suprafaţă de 20062 mp.**
Depunerea ofertelor se va depune la sediul Primăriei/Consiliul local al comunei Pestişu Mic, strada principală, nr.64, conform anunţului de licitaţie.
Deschiderea ofertelor va avea loc la data menţionată în anunţul licitaţiei, la sediul Primăriei/Consiliul local al comunei Pestişu Mic , strada principală, nr.64;

SECŢIUNEA VI

INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluţionarea litigiilor

- Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, contractului de vânzare, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.
- Acţiunea in justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului Hunedoara.
- Împotriva hotărârii tribunalului, se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a Curţii de Apel, conform prevederilor legale.

SECȚIUNEA VII

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1.1. Contractul de vânzare se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

1.2. Contractul de vânzare trebuie să conţină:

- partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini;
- alte clauze contractuale stabilite de părţi prin acordul lor conform bunului ce face obiectul vânzării

1.3. În cazul neîncheierii Contractului de vânzare-cumpărare, daunele-interese se stabilesc de către Tribunalul în a cărui rază teritorială se afla sediul vânzătorului la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

1.4.

Pestișu Mic 18 ianuarie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Susan Ovidiu Ioan

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL COMUNA PESTIȘU MIC JUDEȚUL LUNEDOARA

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al comunei Pestișu Mic
Caba Valeria Maria

Consilieri prezenți „9 „Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis cu următorul cvorum:
Cvorum obținut ;V oturi „pentru„8, Voturi„împotrivă„1 Abțineri„0„
A votat împotrivă d-nul consilier, Budae Gheorghe

ANEXA LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE - SECTIUNEA FORMULARE

FORMULARUL 1

OPERATOR ECONOMIC

DECLARAŢIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul(a) (denumirea, numele operatorului economic), în calitate de ofertant/candidat/concurent la procedura de (se mentioneaza procedura) pentru atribuirea contractului de achizitie publică având ca obiect ..... cod CPV ..... la data de ..... (zi/luna/an), organizata de ....., declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat şi către bugetul local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în ţara în care sunt stabilit până la data solicitată de ..... ;

d) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Operator economic,

(ştampila şi semnatura autorizată)

FORMULARUL 2

CANDIDATUL/OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal:

3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare _____

(numarul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piata a afacerilor:

Candidat/ofertant,

_____

(semnatura autorizata)

FORMULARUL 3

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA

1.Subsemnatul ....., reprezentant împuternicit al.....(denumirea operatorului economic), declar pe proprie răspundere sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, ca, la procedura pentru atribuirea contractului de achiziţie publică .....;(se menţionează procedura), având ca obiect .....(denumirea produsului,serviciului sau lucrării şi codul CPV) la data de..... (zi/luna/an), organizata de.....(denumirea autorităţii contractante) particip şi depun oferta:

[ ] în nume propriu

[ ] ca asociat în cadrul asociaţiei

[ ] ca asociat în cadrul asociaţiei

[ ] ca subcontractant al (se bifează opţiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că:

[ ] nu sunt membru al nici unui grup de operatori economici;

[ ] sunt membru în grupul sau reţeaua a cărei lista cu date de recunoaştere o prezint în

Anexa (se bifează opţiunea corespunzătoare)

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenţa declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziţie publică sau,în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători,pe parcursul derulării contractului de achiziţie publică.

4. De asemenea, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenţa orice instituţie, societate comercială,banca, alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţiilor autorizaţii ai ..... denumirea şi adresa autorităţii contractante) cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legatură cu activitatea noastră.

DATA COMPLETĂRII:.....

Operator economic,

.....

(semnatura autorizata)

FORMULARUL 4

CANDIDATUL

Înregistrat la sediul autorităţii contractante

NR .....

FORMULAR DE OFERTA

Către .....

(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă

Domnilor,

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului _____ , ne oferim că, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să inchiriem spatiul situat_____

pentru suma de _____ lei

(suma în litere şi în cifre)

2. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, (durata în litere şi în cifre) respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul) şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea şi semnarea contractului de cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Alături de oferta de baza: _

|_| depunem oferta alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de oferta separat, marcat în mod clar "alternativă"; _

|_| nu depunem oferta alternativă.

(se bifeaza opţiunea corespunzătoare)

6. Am înţeles şi consimtim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câstigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.

7. Înţelegem că nu sunteţi obligaţi să acceptaţi oferta cu cel mai scăzut preţ sau orice altă ofertă pe care o puteţi primi.

Data _____/_____/____

_____, încalitate de _____, legal autorizat sa semnez (semnătura) oferta pentru şi în numele _____.

(denumirea/numele ofertantului)

FORMULARUL 5

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorităţii contractante

nr. ..... / .....

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către _____

Ca urmare a invitaţiei de participare apărute în anuntul publicitar privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului _____(denumirea contractului cumpărare) noi_____ (denumirea operatorului economic sau persoana fizica), vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul ..... (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanţia pentru participare, în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei;

2. Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoţesc oferta.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării

Cu stimă,

Operator economic,

(stampilaşisemnaturaautorizata)

FORMULARUL 6

DECLARATIE

Subsemnatul ....., CNP....., posesor BI/CI seria....., nr....., incalitate de reprezentant al .....

declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice şi în declaraţii ca am luat cunoştinţă de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Pestişu Mic prin care s-a aprobat cumpărarea *imobilului* teren extravilan, în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, județul Hunedoara, cunosc prevederile caietului de sarcini şi ale documentaţiei de atribuire privind cumpărarea acestui imobil şi sunt de acord să particip la licitaţia publică ce se va organiza, în vederea vânzării-cumpărării cumpărătorea *imobilului* teren extravilan, în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestişu Mic, județul HunedoaraMă oblig în cazul în care voi fi declarat câştigător, să închei contractul de vânzare în termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării licitaţiei şi comunicării rezultatului licitaţiei.

Data

Semnatura

ANEXA la contractul de vânzare nr.....

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Potrivit prevederilor contractului de vânzare-cumpărare nr._____/_____ părțile semnatare întrunite astăzi _____au procedat la predarea imobilului care face obiectul vânzării.

Imobilul este situat în

_____

Bunul *imobilului* teren extravilan, în suprafață de 20.062 mp, având nr. cadastral 62186, înscris în CF 62186, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Pestișu Mic, județul Hunedoaraface parte din domeniul privat al Comunei Pestișu Mic

Observaţii:

_____

_____

Pestișu Mic la data de _____

AM PREDAT

_____

AM PRIMIT

_____