

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA BLĂGEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE NR. 40
DIN 9 Iunie 2023

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a bunul imobil 1922 mp situat în comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al comunei Blăgești, județul Bacău

Consiliul Local al comunei Blăgești, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară;
Având în vedere:

- prevederile H.C.L. nr.42/31.10.2021 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității, bunul imobil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 64043;
- raportul de specialitate nr. 5353/29.05.2023 a Compartimentului Registrul Agricol și Cadastru, din care reiese că suprafața respectivă este spre vecinătatea cu județul Neamț iar pentru a fi lucrată fizic ar necesita prea multe cheltuieli;
- referatul nr. 5677 din 8.06.2023 a Comisiei locale de aplicare a fondului funciar în care se arată că suprafața de 1922 mp teren arabil situat în extravilan, tarla 5 Parcela 50/1/4, intabulată nr. cadastral 54043, nu face parte din terenurile agricole rezervă la dispoziția comisiei, pt.această suprafață nu a existat cereri de reconstituire potrivit legilor fondului funciar și nu a făcut obiectul vre-unui litigiu în instanța de judecată;
- referatul de aprobare nr. 5354/29.05.2023 al Primarului comunei Blăgești;
- raportul de evaluare nr.2382/31.05.2023 , executat de SC OVTEAM EVAL SRL Bacău;
- Legea nr.273/2006 – privind finanțele publice locale- cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – republicat cu modificările ulterioare;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Blăgești;

În temeiul prevederilor art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, art.196 alin.(1), art.197, art.354, art.362-364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă însușirea documentațiilor cadastrale aparținând bunului imobil alcătuit din: teren 1922 mp situat în comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al comunei Blăgești, județul Bacău, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însușirea documentației de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 5433/31.0.2023 întocmit de S.C. OVTEAM EVAL S.R.L. BACĂU, a bunului imobil alcătuit din teren arabil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău conform Anexei nr. 2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului imobil alcătuit din teren arabil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în carea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău.

Art.4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice, în vederea vânzării bunului imobil teren arabil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în carea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al comunei Blăgești, județul Bacău, după cum urmează:

- **Preț minim de vânzare calculat**, conform Raport de evaluare nr.23082/31.05.2023, executat de S.C. OVTEAM EVAL SRL este 1966 lei, la care se vor adăuga toate cheltuielile făcute cu organizarea licitației.

- **Preț minim de pornire a licitației stabilit de Consiliul local Blăgești este de 3335lei echivalentul a 672 euro**, care include cheltuielile de organizare a licitației.

Art.5. Se aprobă „Studiul de oportunitate” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului teren arabil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în carea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău, conform Anexei nr. 3, – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă „Caietul de sarcini” în vederea vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, a bunului imobil teren arabil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în carea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău, conform Anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă documentația de atribuire aferentă vânzării prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a bunului imobil teren arabil 1922 mp situat în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în carea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău conform Anexei nr.5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Se aprobă fișa de date a procedurii de vânzare prin licitație publică, cu ofertă în plic sigilat, conform Anexei nr. 6 la prezenta hotărâre.

Art.9. Cheltuielile propriu-zise cu întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial, cad în sarcina persoanei fizice sau juridice desemnată drept câștigător al licitației.

Art.10. Se împuternicește d-l MUNTEANU Laurențiu, Primarul comunei Blăgești, să reprezinte Consiliul Local al comunei Blăgești, în vederea semnării Contractului de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.11. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004–legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.12. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul C.L.B, va fi comunicată Primarului comunei Blăgești, Instituției Prefectului - județul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,

URSU HASILE



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Cecilia COLBIANU

Nr. consilieri locali	15
Nr. consilieri locali prezenți	15
Voturi „pentru”	14
Voturi „împotrivă”	0
Voturi „abținere”	1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64043 Blăgești

ANEXA 1 la
HCL Nr 40
din 9.06.2023

Nr. cerere	18092
Ziua	30
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100139068526



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64043	1.922	Teren neimprejmuit; Diferenta de suprafata se află la ID 10570

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4272 / 17/03/2023	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Blăgești); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 64043 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10579.
	A1
17577 / 17/05/2023	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 42, din 31/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Blăgești;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
	1/1
	1) UAT BLĂGEȘTI, CIF:4834777
	OBSERVATII: DOMENIUL PRIVAT

C. Partea III. SARCINI .

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

PRESEDINTE ALE SEDINTA
URSU VASILE



CONTRASEMNEAZA PIR
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL

COLBIANU CECILIA

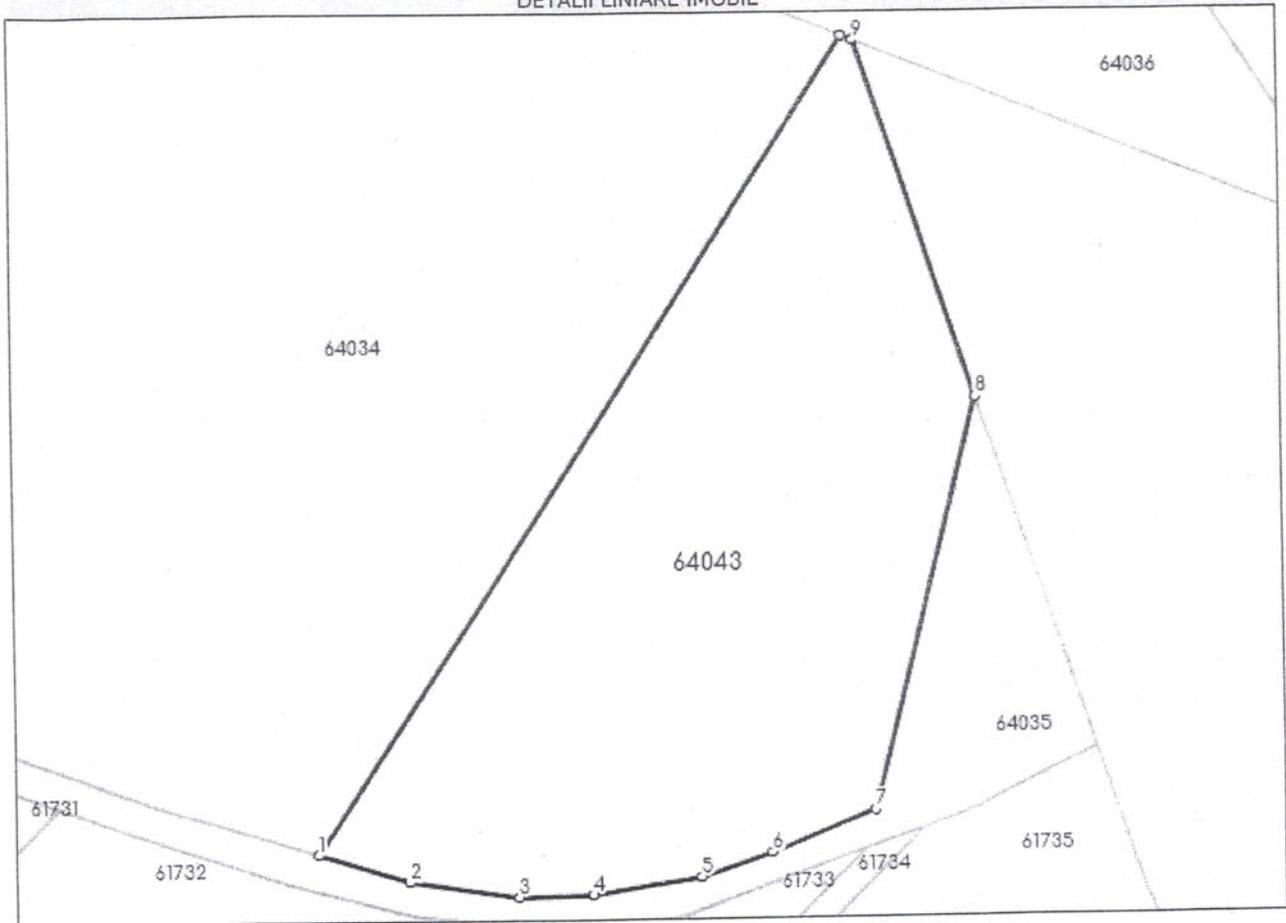
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64043	1.922	Diferența de suprafața se află la ID 10570

* 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	1.922	5	50/1/4	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	627.783,791 580.164,191	2	627.791,201 580.161,888	7.76
2	627.791,201 580.161,888	3	627.800,113 580.160,578	9.007
3	627.800,113 580.160,578	4	627.806,128 580.160,692	6.016
4	627.806,128 580.160,692	5	627.815,009 580.162,096	8.99

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	627.815,009 580.162,096	6	627.820,805 580.164,021	6.108
6	627.820,805 580.164,021	7	627.829,207 580.167,499	9.093
7	627.829,207 580.167,499	8	627.837,658 580.201,91	35.433
8	627.837,658 580.201,91	9	627.828,153 580.231,071	30.671
9	627.828,153 580.231,071	10	627.827,212 580.231,452	1.015
10	627.827,212 580.231,452	1	627.783,791 580.164,191	80.059

** 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 ANCPİ 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.

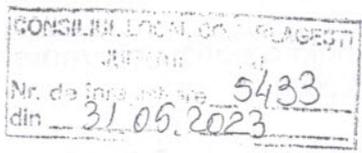
Data și ora generării,
30/05/2023, 16:15

CUI 30958065, J04/1236/2012
Bacau, str. Oituz, nr.68, sc.A, ap.1, jud. Bacău
Telefon: 0740075292;
e-mail: office@ovteameval.ro;
Membru corporativ ANEVAR cu Autorizatie nr.0830/2022

- ✓ Realizarea de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru diferite scopuri:
 - Determinare valoare de impozitare;
 - Garantarea imprumutului;
 - Asistenta in vederea vanzarii/cumpararii

RAPORT DE EVALUARE

Nr. contract 23082 din 31.05.2023



Teren extravilan - 0.1922 ha teren arabil

situat in extravilanul comunei Blagesti, Tarla 5, Parcela 50/1/4, jud. Bacau

proprietari – UAT BLAGESTI

client – UAT BLAGESTI

destinatar / utilizator – UAT BLAGESTI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Bacau, mai 2023

SINTEZA EVALUARII

Numele beneficiarului/clientului	UAT BLAGESTI
Tip proprietate evaluata	Teren
Subtip proprietate	Teren extravilan arabil
Nume proprietar	UAT BLAGESTI
Adresa proprietatii	Tarla 5, Parcela 50/1/4, Comuna Blagesti, jud. Bacau
Cod postal	607065
Carte Funciara nr.	64043
Nr.cadastral	64043

Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	<ul style="list-style-type: none"> ⚡ Extrase de carte funciara pentru informare nr. Cerere 18092/30.05.2023 Nu am primit: ⚡ Act administrativ Hotararea nr.42/31.10.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Blagesti ⚡ Plan de Amplasament si Delimitarea a imobilului <p><u>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu exista informatii in Planul de amplasamet si delimitare imobil care sa afecteze valoarea de piata a imobilului</u></p>
Dreptul de proprietate	Teren: drept deplin;
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Conform extras CF atasat, proprietatea libera de sarcini
Utilizare actuala	Terenul este arabil, necultivat
Cea mai buna utilizare	arabil
Suprafata luata in calcul (mp)	0.1922 ha
Descrierea zonei si amplasament	<p>Terenul supus evaluarii sunt amplasate, in zona agricola a judetului Bacau, in extravilanul comunei Blagesti in apropiere de albia raului Bistrita.</p> <p>Morfologic, zona este predominant de campie, teren plan, fara declivitati, teren fertil.</p> <p>Zona este curata din punct de vedere al tuturor factorilor care ar putea constitui agenti poluanti.</p>

Descriere teren	<p>Terenul evaluat este un teren cu utilizare agricola amplasat in zona agricola si se invecineaza cu proprietati avand aceiasi utilizare.</p> <p>Terenul este exploatat, conform destinatiei ca teren agricol-necultivat</p>
Acces	La drum comunal asfaltat, str. Salciilor

Identificare imobilului	Identificarea in teren s-a realizat conform a portalului https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html sau pe baza informatiilor si declaratiilor furnizate de
-------------------------	--



	reprezentantul utilizatorului privind amplasamentul .
Abateri de la cartea funciara/actele de proprietate	Nu se cunosc

Valoare abordare prin venit		LEI		EUR
Valoare abordare prin cost		LEI		EUR
Valoare abordare prin piata	1.966	LEI	396	EUR
Inspectia realizata de evaluator autorizat:	Timpau Ovidiu			
Data inspectiei	31.05.2023			
Data evaluarii	31.05.2023			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	1.966	LEI	396	EUR
-valoare unitara teren / Ha	10.235	LEI/ha	2.062	EUR/ha
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9640	LEI		

Elaborat de **OVTEAM EVAL SRL BACAU**
 membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr.0830/2023
 prin **TIMPAU OVIDIU**
 membru titular ANEVAR legitimatie nr.16640
 evaluator autorizat proprietati imobiliare si bunuri mobile



Cuprins

Scisoare de transmitere

CAP.1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1 Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.2 Scopul si utilizarea evaluarii
- 1.3 Bazele evaluarii, definirea valorii si data estimarii
- 1.4 Modul de exprimare a valorii
- 1.5 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.6 Riscul de garantie
- 1.7 Surse de informatii utilizate
- 1.8 Clauza de nepublicare
- 1.9 Declaratie de conformitate

CAP. 2 – PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietatii, descriere juridica
- 2.2 Tipul proprietatii; Definitia pietii
- 2.3 Aspecte economice
- 2.4 Informatii despre zona
- 2.5 Informatii despre amplasament
- 2.6 Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietii

CAP. 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 3.1 Cea mai buna utilizare
- 3.2 Modul de abordare a valorii
 - 3.2.1 Abordarea prin piata
 - 3.2.2 Abordarea prin venit
- 3.3 Valoarea propusa a proprietatii

CAP. 4 – Concluzii

- 4.1 Calificarile evaluatorului



Bacau, 31.05.2023

Catre,

UAT BLAGESTI

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare tip teren arabil extravilan, **in suprafata totala de 0.1922ha** situat in extravilanul comunei Blagesti, jud. Bacau .

Raportul de evaluare este destinat utilizarii de catre reprezentantii UAT in scopul declarat la contractarea lucrarii (asistenta in vederea vanzarii), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicarii, publicarii, instrainarii sau utilizarii lui in alte scopuri decat cel pentru care a fost intocmit; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert, niciodata si in nicioalta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Inspectia in teren s-a efectuat in data de 31.05.2023 de catre Timpau Ovidiu evaluator autorizat ANEVAR, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare, s-a efectuat de catre Timpau Ovidiu , evaluator autorizat ANEVAR, in perioada 31.05-01.06.2023.

Amplasamentele supuse evaluarii se prezinta astfel:

Nr. Crt.	sola si parcela	Act de proprietate	Numar Carte	Numar Cadast	Observatii
1	2	3	4	5	6
UAT Blagesti-extravilan					
1	tarla 5, parcela 50/1/4	Hotararea 42/31.10.2021 emisa de CL Consiulil Blagesti	64043	64043	DOMENIUL PRIVAT

Zona de amplasament a terenului evaluat este considerata zona agricola cu terenuri fertile, avand categoria de calitate II, conform declaratiilor localnicilor. Evaluatorul nu a avut la dispozitie un studiu al calitatii solului insa valoarea estimata tine cont de calitatea solului determinate pe baza inspectiei vizuale a zonei, parcelei inspectate din care face parte terenul arabil analizat.

Imobilul are ca vecinatati parcele de teren liber avand aceasi destinatie (arabil).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

1.966 LEI echivalent a 396 EURO, fara TVA

Mentiuni :

- ✓ Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element fiscal care apare intr-o tranzactie de piata, in conditiile si sumele prevazute de lege, in functie de persoana implicata in tranzactie (fizica sau juridica) si pentru persoane juridice in baza inregistrarii lor fiscale (platitor sau neplatitor de TVA).
- ✓ valoare a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii;
- ✓ valoarea se raporteaza la starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren a imobilelor;
- ✓ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare.



Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, aprobate prin Hotararea nr. 4 / 2021, a Conferintei Nationale ANEVAR, publicată in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 1198/17.12.2021 intrate in vigoare incepand cu data de 31 decembrie 2021 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind urmatoarele:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ;
- SEV 102 – Documentare si conformare ;
- SEV 103 – Raportare ;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii ;
- SEV 450 – Estimarea valorii de asigurare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Elaborat de **OVTEAM EVAL SRL BACAU**

membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr.0830/2023

prin **TIMPAU OVIDIU**

membru titular ANEVAR legitimatie nr.16640

evaluator autorizat proprietati imobiliare si bunuri mobile



Certificare :

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional ;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de client si deasemenea nu este conditionat de nici-un aspect al prezentului raport de evaluare ;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizata in conformitate prevederile Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2013, patru Standarde Europene de Evaluare (EVS) si Ghidurile Metodologice de Evaluare (GEV), adoptate ca reglementari profesionale locale, pentru cea mai buna practica in activitatea de evaluare ;
- inspectia a fost efectuata de evaluator Timpau Ovidiu in data de 31.05.2023.
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistenta profesionala in timpul elaborarii acestuia.
- evaluatorii care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic si sunt membrii titulari ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire continua, au incheiata asigurarea de raspundere profesionala si au competenta intocmirii acestui raport.

TIMPAU OVIDIU – membru titular evaluator autorizat E.P.I. si E.B.M.



Capitolul 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarii lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- proprietatea este evaluata in ipoteza ca este libera de sarcini ;
- se presupune o stapanire si o administrare responsabila a proprietatii;
- *actele de proprietate au fost puse la dispozitie de reprezentantul clientului raportului, iar datele referitoare la dimensiuni si suprafete au fost extrase din Planurile de Amplasament si Delimitare a imobilelor care fac parte din documentatiile cadastrala si din acte de proprietate;*
- prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator, in cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- se presupune ca proprietatile sunt in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea estimata, daca acestea nu au fost evidentiate in raport;
- au fost inspectate vizual si a fost estimata calitatea solului numai la suprafata;
- *In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat care a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice stranse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate in mod deosebit, existand un risc deosebit de penurie și de intrerupere a aprovizionării, pe langă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.*

- evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru clienti cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului 1; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

Alte ipoteze:

- Identificarea in teren s-a realizat conform portalului <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.
- Terenul evaluat este un teren cu utilizare agricola amplasat in zona agricola si se invecineaza cu proprietati avand aceiasi utilizare.
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator; in cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- *Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoarele efecte ale razboiului/potentialei crize economice, asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.*
- Valoarea estimata in prezentul raport este valabila numai in conditiile realizarii ipotezelor si ipotezelor speciale mentionate in prezentul raport, orice alta ipoteza invalideaza valoarea estimata.

Ipoteze speciale:

- ⊕ Nu s-a prezentat Act administrativ Hotararea nr.42/31.10.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Blagesti, Certificat de urbanism si nici Planul de amplasament si delimitare a imobilului astfel, Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu exista informatii in Actul administrativ, Certificat de urbanism sau Planul de amplasament si delimitare imobil care sa afecteze valoarea de piata a imobilului.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este asistenta in vederea vanzarii terenului extravilan, arabil cu nr. cadastral 64043.

1.3. Bazele evaluarii, definirea valorii si data estimarii

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, aprobate prin Hotararea nr. 4 / 2021, a Conferintei Nationale ANEVAR, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 1198/17.12.2021 intrate in vigoare incepand cu data de 31 decembrie 2021 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind urmatoarele :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ;
- SEV 102 – Documentare si conformare ;
- SEV 103 – Raportare ;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii ;



- SEV 450 – Estimarea valorii de asigurare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022 ANEVAR, prin standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general, tipul de valoare adecvata pentru proprietatea evaluata este:

- **VALOAREA DE PIATA** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Datorita volatilitatii conditiilor de piata aceasta valoare are valabilitate limitata la data evaluarii, raportul de evaluare fiind valabil, in conditiile economice, juridice si fiscale de la data intocmirii sale.

Valoarea estimata se aplica intregii proprietati si orice fractionare sau divizare a valorii va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in prezentul raport.

Data estimarii acestei valori este data de 31.05.2023 .

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 31.05.2023, respectiv : **1 euro = 4.9640 lei.**

1.5. Drepturile de proprietate evaluate

In aceasta lucrare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate detinut de proprietar (descrie detaliat in capitolul 2.1-Identificarea proprietatii si descrierea juridica). In consecinta, acestea sunt si drepturile de proprietate evaluate.

1.6 Riscul de garantie

Scopul prezentei evaluari nu este garantarea imobilului.

1.7. Informatii utilizate. Surse de informatii

Informatii puse la dispozitie de catre client

Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren la indicatiile proprietarului si/sau conform geoportal;

- ✦ Extrase de carte funciara pentru informare nr. Cerere 18092/30.05.2023

Nu am primit:

- ✦ Act administrativ Hotararea nr.42/31.10.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Blagesti
- ✦ Plan de Amplasament si Delimitarea a imobilului
- ✦ Certificat de urbanism
- ✦ Nu s-a prezentat Act administrativ Hotararea nr.42/31.10.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Blagesti, Certificat de urbanism si nici Planul de amplasament si delimitare a imobilului astfel, Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu exista informatii in Actul administrativ, Certificat de urbanism sau Planul de amplasament si delimitare imobil care sa afecteze valoarea de piata a imobilului.

Alte surse de informatii au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor SEV ANEVAR 2022– Cadrul general;
- Date privind piata imobiliara;



- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.
- Bibliografie de specialitate.

1.8. Clauza de nepublicare

- prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantii autorizati ai proprietarului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.
- opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltarea al pietei imobiliare relevante si scopul prezentului raport; daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului; detinerea raportului de evaluare nu confera si dreptul de publicare.
- acest raport de evaluare este confidential, este valabil numai pentru scopul mentionat si destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.
- responsabilitatea estimarilor, analizelor si concluziilor prezentate in acest raport de evaluare este numai fata de client si fata de consultantul financiar ; nu se accepta nici-o responsabilitate fata de o alta persoana care sa poata face uz de acest raport.

1.9. Declaratie de conformitate

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, aprobate prin Hotararea nr. 4 / 2021, a Conferintei Nationale ANEVAR, publicată in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 1198/31.12.2021 intrate in vigoare incepand cu data de 31 decembrie 2021 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind urmatoarele :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ;
- SEV 102 – Documentare si conformare ;
- SEV 103 – Raportare ;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii ;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.



Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica

Denumirea proprietatii imobiliare - **teren extravilan in suprafata totala de 0.1922 ha** teren arabil situat in extravilanul comunei Blagesti, jud. Bacau.

Beneficiarul raportului a prezentat, ca documente de proprietate, urmatoarele acte anexate in copie la prezentul raport:

- ⊕ Extrase de carte funciara pentru informare nr. Cerere 18092/30.05.2023

Nu am primit:

- ⊕ Act administrativ Hotararea nr.42/31.10.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Blagesti
- ⊕ Plan de Amplasament si Delimitarea a imobilului
- ⊕ Certificat de urbanism
- ⊕ Nu s-a prezentat Act administrativ Hotararea nr.42/31.10.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Blagesti, Certificat de urbanism si nici Planul de amplasament si delimitare a imobilului astfel, Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu exista informatii in Actul administrativ, Certificat de urbanism sau Planul de amplasament si delimitare imobil care sa afecteze valoarea de piata a imobilului.

Conform extrasului de carte funciara pentru informare prezentat, terenul nu sunt afectat de sarcini. La solicitarea clientului, evaluarea s-a realizat in premisa ca imobilul este liber de sarcini.

2.2. Tipul proprietatii; definirea pietii

Proprietatea evaluata este de tipul unor **terenuri extravilane**, in suprafata totala de 0.1922 ha teren categorie de folosinta arabil, intabulat in cartea funciara a localitatii Blagesti din jud. Bacau.

Se poate vorbi despre existenta unei pieti specifice, deoarece se cunosc tranzactii sau oferte de vanzare cu astfel de proprietati sau proprietati similare.

La data intocmirii raportului de evaluare **piata imobiliara specifica terenurilor agricole** are o tendinta de crestere. Criza de pe piata imobiliara nu a afectat preturile terenurilor agricole si s-a inregistrat o evolutie pozitiva constanta a pietei, continuata si in anul 2023, si se previzioneaza acelasi trend crescator si in continuare.

Tendinta generala este aceea de crestere a preturilor la categoriile de terenuri agricole, in special la solele compacte cu suprafete mari (peste 10Ha).

Pe piata proprietatilor similare celei evaluate, in acest moment se poate afirma ca exista un exces de cerere fata de oferta, astfel ca, bazat si pe afirmatiile de mai sus, evaluatorul considera starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in crestere.**

2.3. Aspecte economice

Județul Bacău ocupă o suprafață de 6.606 km pătrați, reprezentand 2,8% din suprafața țării și face parte din categoria județelor mijlocii.

Din punct de vedere al numărului de locuitori, județul Bacău ocupă locul opt, avand o populație de 583.590 locuitori.

Amplasarea sa la est de varful principal al Carpaților Orientali determină un climat temperat continental, caracterizat prin veri calde și relativ seci și ierni friguroase. Din punct de vedere administrativ, județul Bacău are 3 municipii: Bacău, Onești și

Moinești, 5 orașe: Buhuși, Comănești, Dărmănești, Slănic-Moldova și Targu Ocna și 85 de comune.

Județul Bacău este distinct configurat pe harta culturală a țării datorită muzeelor și caselor memoriale, monumentelor istorice, de artă și arhitecturale, instituțiilor artistice, revistelor de cultură, bibliotecilor, editurilor, imprimeriilor și librăriilor proprii, celor două filiale ale uniunilor de creatori (U.A.P.), Casei de Cultură "Vasile Alecsandri" din Bacău și a celei din Onești. În plus, județul Bacău este gazda anuală a catorva importante manifestări naționale și internaționale culturale.

Activitatea culturală a județului este susținută în principal de Centrul Internațional de Cultură "George Apostu" din Bacău, Centrul Internațional Rosetti Tescanu-George Enescu din Tescani, Teatrul Municipal Bacovia, Teatrul pentru Copii și Tineret "Vasile Alecsandri", Filarmonica "Mihail Jora", Complexul Muzeal "Iulian Antonescu", Complexul Muzeal de Științele Naturii "Ion Borcea", Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale, Biblioteca județeană "C. Sturza".

Principalele zone turistice ale județului Bacău sunt Slănic Moldova, Poiana Sărată, Măgura, Targu Ocna, Poiana Uzului, în general Valea Oituzului, Cașinului și Troțușului, care reprezintă în principal zona montană a județului. Pentru turismul de tratament, stațiunea Slănic Moldova este recunoscută pentru amplasare și pentru factorii terapeutici deosebiți, dispunand de 22 de izvoare cu ape cloruro sodice, ușor sulfuroase, atermale, deosebit de eficiente în tratarea bolilor digestive.

Relieful variat și pitoresc este format din versanții Carpaților Orientali și colinele scaldate de râurile Bistrita, Trotus, Siret, Tazlau, Casin și Slanic care curg de-a lungul văilor cu o vegetație abundentă, formand un autentic traseu turistic, numeroase stațiuni balneare, monumente istorice și de artă, case muzeu.

Există 3 zone geografice distincte:

- zona de dealuri în proporție de 48 %
- zona de munte în proporție de 36 %
- zona de lunca și terasa care ocupă 16 % din suprafața totală a județului.

Clima județului este temperat continentală, cu numeroase nuanțe locale. Temperatura medie anuală a aerului variază între 4 – 6 grade în zona muntoasă din vest și 8 – 9 grade în est. Schimbările rapide de fronturi atmosferice în tranziție favorizează producerea brumelor timpurii de toamnă și a celor târzii de primăvară, cu consecințe mai ales la cultura legumelor și a pomilor.

Temperaturile extreme se situează iarnă până la - 29°C și vară până la + 39°C.

Precipitațiile medii anuale depășesc 500 / 550 mm/mp.

Precipitațiile variază între 500 și 1100 mm/an.

Direcția predominantă a vânturilor este dinspre nord și nord-vest.

2.4. Informații despre zona

Zona periferică adecvată pentru culturi agricole.

Terenul supus evaluării este amplasat, în zona agricolă a comunei Blăgești din județul Bacău.

Morfologic, zona este predominant de câmpie, teren plan, fără declivități, cu acces la strada asfaltată, drumuri comunale sau drumuri de exploatare de pământ, teren fertil de clasa II (conform declarațiile localnicilor).

Zona este curată din punct de vedere al tuturor factorilor care ar putea constitui agenți poluanți.



2.5. Informatii despre amplasamente :

Terenul supus evaluarii este amplasat, in zona agricola a comunei, Blagesti, judetul Bacau, in apropiere de albia raului Bistrita.

Terenul evaluat este teren arabil necultivat si se invecineaza cu proprietati avand aceiasi utilizare.

2.6. Piata specifica. Analiza cererii, echilibrul pietii

Principalele zone agricole ale Romaniei sunt: Campia Romana, Campia de Vest, Podisul Moldovei, Podisul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei și Podisul Getic.

Oferta de terenuri agricole pentru vanzare este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafete medii și mici (pana la 100 ha);
- terenuri mari (peste 100 ha).

Piata terenurilor agricole este structurata, in general, in doua segmente mari:

- piata primara: segmentul de piata compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha), in general, doar cu titlu de proprietate;
- piata secundara: segmentul de piata compus din parcele de teren comasate (50 - 2.000 ha), in general, inregistrate in cartea funciara.

Proprietarii se impart in trei categorii :

- persoane fizice;
- societati comerciale private;
- investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin, in general, suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Aceștia opereaza pe piata privata de terenuri agricole, in special in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin in exces față de nevoile proprii.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt, in general, proprietati pe care acestea le dețin in exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se afla in zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate in vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes. Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare suprafete mai mari de teren. Aceștia achiziționeaza terenuri direct de la țărani sau de la intermediari, le comaseaza și le vand ulterior investitorilor straini care vin sa investeasca in Romania.

Cumparatorii potențiali de terenuri agricole se impart, de regula, in doua categorii:

- companii locale/asociatii agricole - care exploateaza de obicei terenurile. Ei au cumparat deja suprafete mijlocii și mari de terenuri și doresc sa creasca gradul de comasare prin cumpararea parcelelor alaturate, de diferite suprafete. Pe langa terenurile detinute, aceasta categorie de cumparatori are in arenda alte suprafete mari de teren, de la proprietarii care nu lucreaza pamantul. Aceasta categorie este interesata in cumpararea sau arendarea de terenuri invecinate.

- investitorii (majoritatea straini) - aceasta categorie cumpara mai ales suprafetele mari și foarte mari de teren, dar nu lucreaza intotdeauna pamantul cumparat, scopul final fiind acela de a acumula și comasa suprafete mari de teren care mai tarziu sa fie revandute.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzacționate pe piata analizata:

- situația juridica a terenurilor arabile: in marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectueaza la nivelul tuturor parcelelor "la CF" (intabulate și cu situație cadastrala) și in mai mica masura parcele "la titlu" (la titlu de proprietate, neintabulate). In ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pe piata la vanzare "proiecte de achiziție"

de terenuri care constau in suprafete de pana la 1.000 ha de teren arabil (in unele cazuri și peste acest prag de suprafata) denumite "nuclee" – la CF, caracterizate prin comasare foarte buna și "terenuri viitoare" – la titlu, reprezentate de suprafete de aproximativ 2.000 ha (sau mai mari, in unele cazuri) aflate in proximitatea nucleelor, ce vor putea fi achiziționate in viitor (in decursul a doi-patru ani) cu scopul de a forma o zona de acțiune de dimensiune mare (care prezinta un interes ridicat pentru companiile care lucreaza terenul – arendași). Achizițiile viitoare de terenuri se fac de catre ofertanții proiectelor de achiziții (aceștia cunosc bine zona de amplasare, negociaza mai ușor cu vanzatorii de parcele mici "la titlu" pe care apoi le intabuleaza și formeaza zone cu grade bune de comasare), pentru ca, mai apoi, sa fie vandute cumparatorilor de nuclee (aceștia sunt interesați sa achiziționeze mai degraba suprafete mari intabulate intr-un timp mai scurt decat sa se implice direct in achiziții de suprafete mici, neintabulate);

- cheltuieli ulterioare achizitiei: se aplica in cazul achizițiilor de terenuri "la titlu" și implica costuri cu intabularea și cadastrarea parcelelor. Aceste cheltuieli cad in incidența cumparatorului și se regasesc in prețul final de tranzacționare in cazul "achizițiilor de proiecte";

- gradul de comasare a parcelelor: este redat printr-un procent estimat, care reprezinta un nivel de apropiere/proximitate intre parcelele de teren care formeaza proprietatea tranzacționata. Gradul de comasare este, de fapt, o perceptie de piata. Cu cat parcelele de teren sunt mai apropiate, cu atat este mai ușor de a lucra pamantul și, astfel, terenul are o valoare mai mare. Exista aproximativ patru grade de comasare, dupa cum urmeaza: sub 40%, intre 40% și 60%, intre 60% și 80%. Gradul cu cea mai buna și mai mare comasare este de 80%-100%. Din analiza de piata a rezultat un procent mediu de 10% ca și diferenta de pret intre fiecare din cele patru intervale.

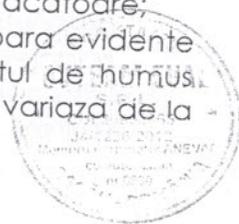
- topografia: este redata de relieful zonei de amplasare a parcelelor care formeaza proprietatea tranzacționata. Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii care caracterizeaza terenurile arabile: plan (prezența in zonele de campie – Campia Romana, Campia de Vest și mai puțin in zonele de podiș), semicolinar (prezența preponderent in zonele de podiș – Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezența in zonele inalte ale podișurilor și mai frecvent in zona Podișului Getic).

- clasa de fertilitate a solului: imparte terenurile arabile in cinci clase de calitate in funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reactiei pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mama, adancimea apelor freatice și compoziția chimica a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrari de imbunatațiri funciare. Conform acestor criterii rezulta urmatoarele categorii de calitate:

1. terenurile din clasa I de fertilitate – sunt terenuri care se preteaza la orice categorie de folosința agricola, nu necesita lucrari de imbunatațiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textura luto-nisipoasa sau lutoasa, fara conținut de schelet, reacție neutra slab alcalina și slab acida, nu se manifesta niciun proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlaștinire, iar inundațiile se petrec o data la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%;

2. terenurile din clasa II de fertilitate – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura variaza de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acida și slab alcalina, prezinta uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlaștinizare, pante intre 5-10%, sursa de apa este satisfacatoare;

3. terenurile din clasa a III-a de fertilitate – sunt terenuri in care incep sa apara evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuata, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variaza de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variaza de la



acida la alcalina, inundarea se poate produce o data la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfacator;

4. terenurile din clasa a IV-a de fertilitate – sunt acelea la care procesele de degradare se manifesta puternic, folosirea ca arabil este foarte redusa, se preteaza la plantatii de vii, pomi și pajisti, in marea lor majoritate necesita lucrari de imbunatatiri funciare, in special de combatere a eroziunii;

5. terenurile din clasa a V-a de fertilitate – sunt terenuri ce contin rocile ajunse la suprafata, au in general conditii nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosinte sunt pasunile, fanețele ori livezile, necesita lucrari de combatere a eroziunii sau lucrari hidroameliorative cand se afla pe turbarii, mlaștini sau zone cu inundatii de lunga durata.

Bonitatea terenurilor agricole, in ansamblul ei, se bazeaza nu numai pe fertilitatea solului ci are in vedere și factori de clima, relief și hidrologie.

- existența utilitaților: pentru terenurile din "piata secundara" diferentele tin seama și de existenta sistemelor de irigare (canale de irigatii amenajate și funcționale). Din informațiile de pe piața naționala, terenurile arabile cu sisteme de irigare funcționale nu sunt frecvente, investitorii care practica agricultura in Romania bazandu-se in principal pe cantitatea de precipitații și calitatea terenurilor.

Avand in vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzacționate pe piața naționala, identificam trei segmente importante delimitate sub aspectul cererii astfel:

- zona Campiei de Vest (județele Timiș, Arad și Bihor) unde se inregistreaza o cerere ridicata pentru terenuri arabile sub aspectul calitatii solului (o zona in vestul jud. Timiș unde solul are calitatea I și in rest soluri de calitatea II și mai puțin III), a topografiei (preponderent plan – campie de acumulare și campie tabulara și semicolinar spre zona Dealurilor de Vest – jud. Arad și Bihor) și a infrastructurii de transport dezvoltate (rutier și feroviar);

- zona Campiei Romane și a Podișului Dobrogei unde se inregistreaza o cerere relativ ridicata pentru terenuri arabile sub aspectul calitatii medii a solului (preponderent calitatea II și calitatea III), a topografiei (preponderent plan in Campia Romana și semicolinar in zona Podișului Dobrogei), dar și rutele de acces catre portul Constanța (transport rutier – autostrada București-Constanța, transport fluvial pe Dunare și rețea dezvoltata de transport feroviar);

- zona Podișului Moldovei, a Podișului Getic și a Depresiunii Transilvaniei unde se inregistreaza o cerere medie-scazuta pentru terenuri arabile sub aspectul calitatii slabe a solului (preponderent calitatea III), a topografiei majoritar colinare (pe alocuri semicolinar) și infrastructura de transport buna (dar la o distanța mare de portul Constanța).

Piața terenurilor agricole din Romania a fost liberalizata la inceputul anului 2014, adica cetățenii straini - persoane fizice din Uniunea Europeana - pot cumpara terenuri agricole in Romania. In consecinta, Guvernul a adoptat legea tranzactiilor cu terenuri care da intaietate la achizitie comunitatilor locale.

Noua lege a tranzactiilor cu terenuri impune publicarea datelor privind tranzactiile pe site-urile directiilor agricole judetene deoarece aceasta piata a fost pana acum aproape in totalitate lipsita de transparenta.

Micii proprietari, care dețin o suprafata de teren mica (maxim cateva hectare sau mai multe loturi despartite geografic), sunt dispuși sa vanda aceste terenuri catre alți proprietari mai mari. Fermierii cu cateva zeci, sute sau mii de hectare sunt cei care se angajeaza in achizitii pentru a-și securiza investitiile. Majoritatea tranzactiilor cu terenuri din luna noiembrie a fost alimentata de capital romanesc, iar principalii jucatori activi au fost fermieri.



Investitorii straini au in Romania, in proprietate sau arenda, peste un milion de hectare de teren arabil, adica circa 11% din totalul disponibil local. Interesul strainilor a explodat odata cu intrarea Romaniei in UE, in ultimii opt ani fiind facuta cea mai mare parte a achizitiilor. Pretul terenurilor agricole romanești a crescut de 25 de ori in perioada 2002-2012, cu un ritm de apreciere anuala de 40%. Terenurile agricole sunt un plasament care a inceput sa fie luat serios in considerare de investitorii din afara agriculturii abia dupa 2009, pe masura ce piata imobiliara traditionala a cazut.

Cu prețuri ce variaza între 6.000 și 8.500 de euro hectarul de teren arabil, județele Timiș, Constanța și Teleorman sunt printre cele mai scumpe din acest punct de vedere, conform datelor Agricover. Tranzacții încă se mai fac, dar zonele sunt deja "securizate" de jucători mari din agricultură. Clasamentul Agenției de Plăți a fost realizat luandu-se in calcul suprafețele pentru care deținătorii de terenuri arabile au depus cereri unice de plată anul acesta, cu scopul de a primi subvenții in contul anului agricol 2018.

Piata imobiliara specifica

Proprietatea imobiliara evaluata este de tipul unor terenuri arabile cu destinatie agricola, situate pe raza judetului Bacau. Vaslui si. Neamt. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor agricole de pe raza comunelor Traian, Buhusi, Saucesti, Blagesti, Solesti, Stefan cel Mare, Bolteni, Podoleni, Zanesti, Sascut, Pancesti si Podu Turcului, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind piata terenurilor arabile din zona Podisului Moldovei, situata in judetul Bacau. In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Din punctul de vedere al segmentului de piata, proprietatile subiect apartin pietei primare, respectiv piata terenurilor cu suprafete cuprinse intre 1 si 10 ha.

Analiza ofertei

Proprietarii se impart in trei categorii :

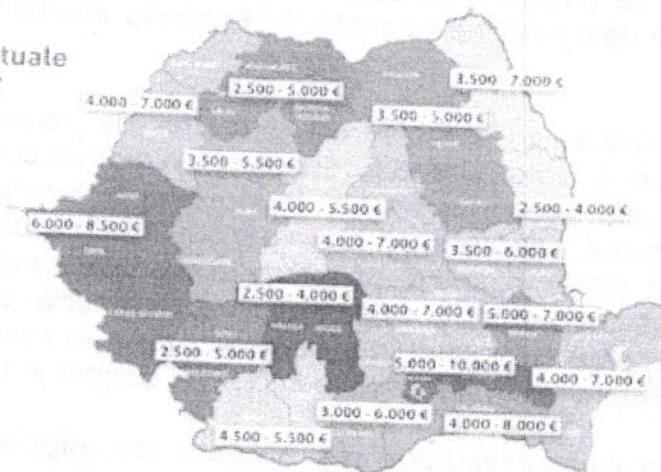
- persoane fizice;
- societati comerciale private;
- investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, opereaza pe piata privata de terenuri agricole in special in calitate de vanzatori, iar preturile la care sunt vandute aceste terenuri sunt cuprinse intre 2.000-5.000 Euro/ha. Concurenta dintre arendasi in zona si existenta unor proprietari straini in zona ridica pretul terenurilor pana la 6.000-7.000 euro /ha la nivel de oferta .

Agricover

Piata de achizitie terenuri agricole

Care sunt
preturile actuale
in Romania?



Analiza Directorului General Agrifinanțe Agricover are la baza tranzacții reale din ultimul an, precum și minime și maxime oferte dintr-un hectar de teren agricol

Sursa: <https://agrointel.ro/92290/pretul-terenurilor-agricole-cat-costa-un-hectar-de-pamant-in-fiecare-judet/>



In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicate a dus la cresterea pretului terenurilor, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 - 4 tranzactii cu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 6 - 9 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor si de pozitionare.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat care a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecinte de amploare. Preturile energiei si ale materiilor prime au urcat, adaugandu-se la inflatia existenta. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tarile care au legaturi economice stranse cu Ucraina si Rusia vor fi afectate in mod deosebit, existand un risc deosebit de penurie si de intrerupere a aprovizionarii, pe langa presiunea cauzata de afluxul de refugiasi.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Analiza cererii

La nivelul judetelor Bacau, Neamt si Vaslui apreciem ca exista o cerere potentiala ridicata pentru terenuri agricole.

Cererea solvabila se situeaza pe un trend de crestere intrucat odata cu aderarea la Asociatia Europeana, companiile straine investesc in acest segment, constiente de fondurile ce vor intra in tara dedicate strict acestui domeniu. Agricultura din Romania mai trebuie sa absoarba 550 de milioane de euro din cele 1,5 miliarde de euro alocate prin programul SAPARD.

Cu toate acestea criza financiara la nivel mondial care s-a resimtit in Europa si Romania incepand cu al treilea trimestru al anului 2008 a determinat o scadere a cererii solvabile atat ca urmare a ingradirii accesului la credite si a lipsei de lichiditati pentru posibili investitori cat si ca urmare a faptului ca piata imobiliara s-a asezat pe un trend de scadere care a determinat ca posibili investitori sau speculatori sa stea in expectativa asteptand scaderea preturilor.

Astfel s-a ajuns ca tranzactiile importante din piata imobiliara sa fie foarte rare iar in cazul terenurilor agricole singurele tranzactii sa fie facute de societatile din domeniul agricol care actioneaza de ceva timp pe piata din Romania, investitorii noi fiind foarte putini.

Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent preturile terenurilor variaza foarte mult in functie de categoria de calitate, gradul de comasare, suprafata, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzactiile sunt foarte putine si se refera la suprafete mici de teren achizitionate de producatorii agricoli existenti deja pe piata, terenurile achizitionate fiind situate cu precadere in zonele de interes ale acestora, zone in care acesti producatori agricoli lucreaza suprafete mari de teren iar prin aceste achizitii incearca sa isi mareasca gradul de comasare.

Nivelul preturilor pentru terenurile necomasate, pe segmentul de piata analizat (piata secundara), indica valori intre 2.000 si 5.000 euro/ha iar in cazul terenurilor comasate si suprafete mari si preturile sunt cuprinse intre 5.000 si 7.000 euro/ha negociabil.

Doua elemente sunt foarte importante si la formarea pretului unui teren agricol : gradul de comasare/compactare la o suprafata mare si posibilitatea irigarii, cel din urma element poate chiar dubla pretul terenului .
In momentul de fata nu poate fi prognozat efectul crizei energetice si al razboiului dintre Federatia Rusa si Ucraina asupra economiei Romaniei si Europei, cu influente directe in evolutia pietei imobiliare specifice.

Capitolul 3. Analiza datelor si concluziile

3.1. Cea mai buna utilizare

Conform prevederilor art. 30 al Ghidului de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, analiza CMBU a unei proprietati imobiliare este o etapa importanta a procesului de evaluare prin care se identifica contextul in care participantii de pe piatai evaluatorii selecteaza informatiile comparabile de piata. In anumite situatii o astfel de analiza detaliata este necesarasi adecvata. Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este un concept de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila. In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022 , CMBU este definita ca :

Utilizarea cea mai probabila a unei proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator, si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii supuse evaluarii.

Proprietatea s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate, aceasta reprezinta si cea mai buna utilizare, datorita faptului ca terenul supus evaluarii se preteaza, pentru agricultura (cultura vegetala).

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022 ANEVAR, prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, si anume: prin piata si prin venit. Avand in vedere specificul terenului si faptul ca exista date suficiente despre piata imobiliara aferenta (oferte de vanzare terenuri), s-a ales, pentru a fi utilizata in evaluare, abordarea prin piata.

Etape parcurse:

- ✓ documentarea pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- ✓ inspectia amplasamentului si a zonei;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu reglementarile prevazute de Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 (SEV), ce includ si Ghidurilor de evaluare (GEV).

3.2.1. Metoda de comparatie a vanzarilor de terenuri

Pentru determinarea valorii de piata a unui teren, Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare. In cazul de fata s-au utilizat urmatoarele metoda prin comparatie directa.

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor terenuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.



Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari si diferentieri.

Dintre metodele de comparare cunoscute, s-a aplicat analiza comparatiilor directa, proces in care se recurge la cuantificare, analizandu-se tranzactii comparabile in scopul determinarii existentei caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluata. Datele utilizate pentru comparabilele din analiza sunt preluate din ofertele de vanzare existente la diferite agentii imobiliare, in publicatiile locale, precum si tranzactiile efectuate cunoscute.

In analiza s-au folosit trei proprietati comparabile descrise in anexa 1;

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din zona.

Ca ipoteze de lucru, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral pentru toate comparabilele.

Sintetic, datele utilizate pentru comparabilele din analiza se regasesc in grila de comparatie (anexa nr. 1.2. la prezentul raport de evaluare).

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata de subiect este acea comparabila care are cea mai mica ajustare bruta in valoare absoluta si are amplasamentul similar cu proprietatea evaluata.

Valoarea de piata a terenului proprietate este de:

1.966 LEI echivalent a 396 EURO

3.3. Valoarea propusa a proprietatii

Pornind de la scopul declarat al lucrarii de fata si luand in considerare calitatea si cantitatea informatiilor, precum si utilizarea unor metode adecvate, recomand urmatoarea valoare de piata, pentru proprietatea imobiliara evaluata (exclusiv TVA), conform anexa 3:

1.966 LEI (396 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, si ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea opinata nu este o valoare pentru asigurare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;

Capitolul 4. Concluzii

4.1. Calificarile evaluatorului

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul **TIMPAU OVIDIU**, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu stampila nr.16640 valabila pentru 2023. Ca elaborator al raportului de evaluare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum responsabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.

La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

Evaluatorul membru corporativ: **OVTEAM EVAL S.R.L.**

OVTEAM EVAL SRL este membru corporativ inregistrat in Tabelul membrilor Corporativi cu Certificatul nr. 0830/2023.

In calitatea de furnizor al serviciilor de evaluare al bunurilor declaram ca avem dreptul sa prestam servicii de evaluare conform OG 24/2011.

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Date de contact ale evaluatorului:

Mun.: Bacau, Str. Oituz, nr. 68, sc. A, apartament 1, demisol

Telefon: 0740075292

E-mail: office@ovteameval.ro

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – TIMPAU

OVIDIU

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.

Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.

Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: jurist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator in specializarile - Evaluari proprietati imobiliare, Evaluarea bunurilor mobile.

Elaborat de **OVTEAM EVAL SRL BACAU**
membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr.0830/2023
prin **TIMPAU OVIDIU**
membru titular ANEVAR legitimatie nr.16640
evaluator autorizat proprietati imobiliare si bunuri mobile

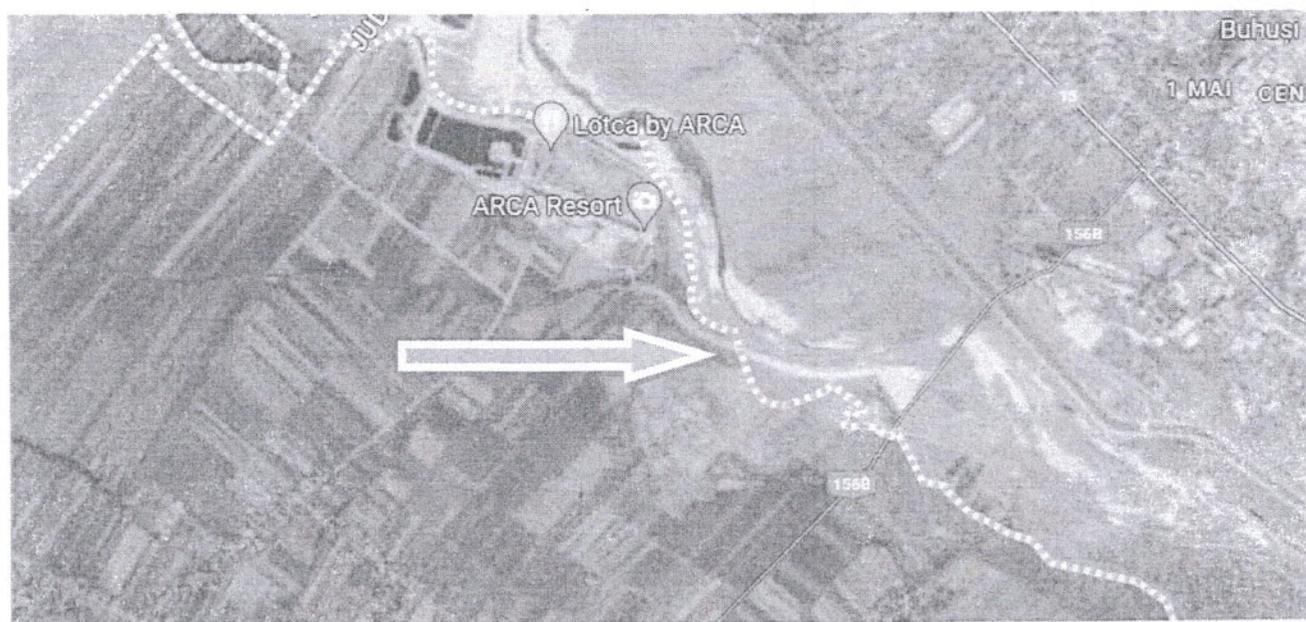
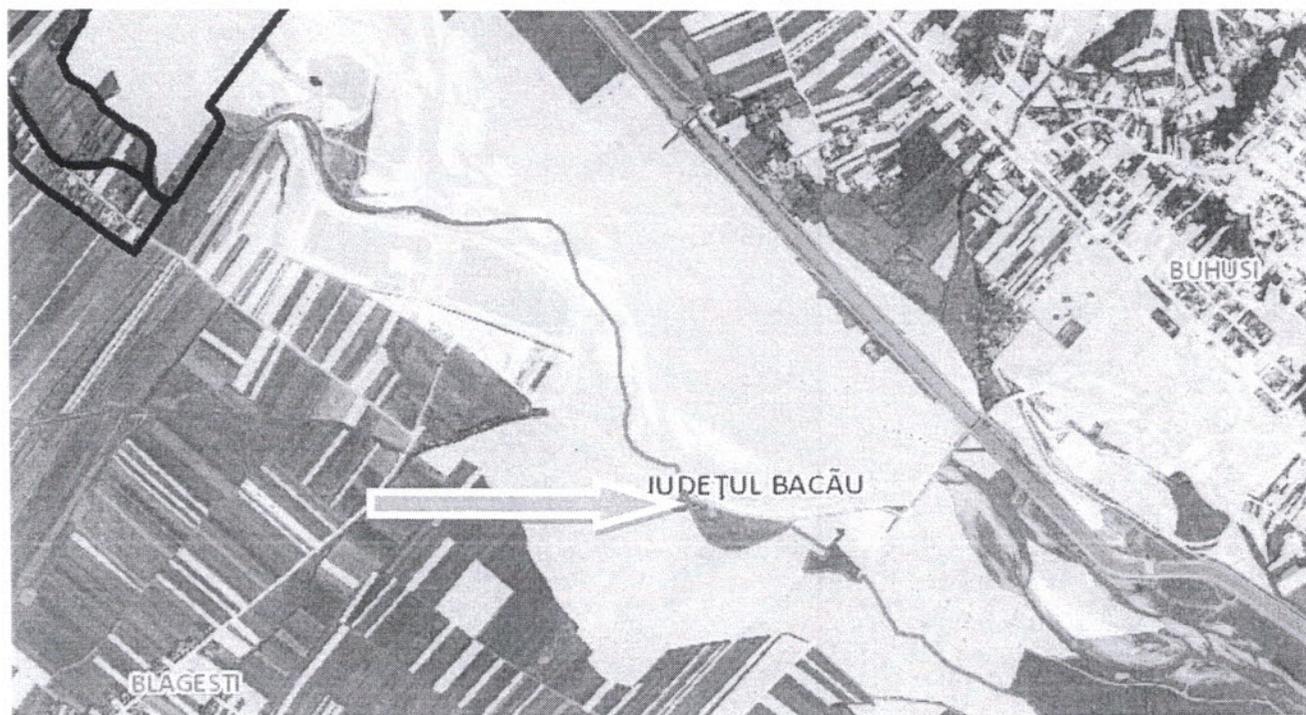


Anexe la raportul de evaluare:

- Acte de proprietate;
- Documentatii cadastrale; Extrase de CF pentru informare;
- Fisele de calcul (anexele 1, 2 si 3);
- Localizare; Fotografii;



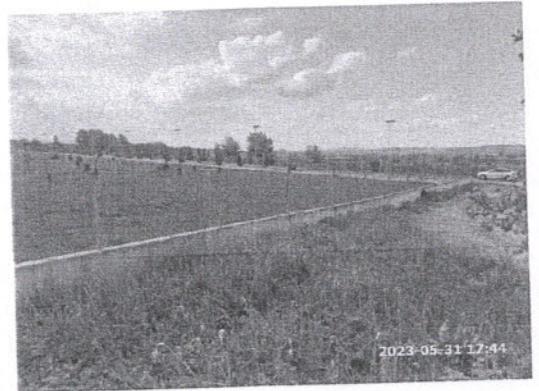
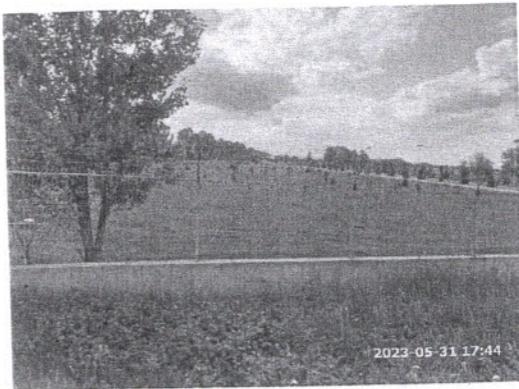
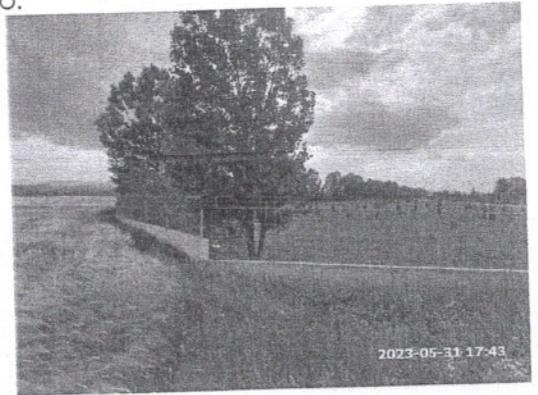
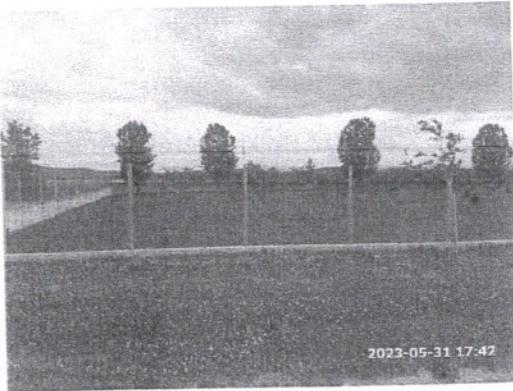
Identificare pe geoportail:



Vecinatati (str. Salciei):



Anexa foto:



Centralizatorul valorii de piata estimata in urma aplicarii metodelor de evaluare pentru terenul arabil situat in in extravilanul comunei Blagesti, jud. Bacau

Nr. Crt.	Adresa teren	Act de proprietate	Numar Carte Funciara	Suprafata	Abordarea prin piata
				mp	
1	2	3	4	5	6
1	UAT Blagesti-extravilan				
	tarla 5, parcela 50/1/4	Hotararea 42/31.10.2021 emisa de CL Consiulil Blagesti	64043	1922	1.966
Total (lei)			4.9640 lei		1.966
Total (euro)			31.mar 23		396

Centralizatorul CF si CADAST

Nr. Crt.	sola si parcela	Act de proprietate	Numar Carte	Numar Cadast	Observatii
1	2	3	4	5	6
	UAT Blagesti-extravilan				
1	tarla 5, parcela 50/1/4	Hotararea 42/31.10.2021 emisa de CL Consiulil Blagesti	64043	64043	DOMENIUL PRIVAT



din informatii preluate din ofertele de vanzare teren publicate:

valoarea minima = 1831,368 euro/Ha

valoarea maxima = 2061,353 euro/Ha

valoarea medie = 1946,361 euro/Ha

Sursa 1:

<https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2023/04/05.04.2023-Oferta-vanzare-Dumitru-Nicolae-2-Blagesti.pdf>

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **Dumitru Nicolae** Loc. Blagesti Jud. Bacau

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.215 ha, la pretul de 2200 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BLĂGEȘTI Bacau	0.215	65115	65115	21	172/17	ARABIL
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completari ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

2061 euro/Ha



Sursa 2:
<https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2023/03/28.03.2023-Oferta-vanzare-Paun-Maria-Blagesti.pdf>

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata Paun Maria Loc. Buhusi Jud. Bacau

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.215 ha, la pretul de 2200 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BLĂGEȘTI	0.215	62270	62270	21	172/17	ARABIL
	Bacau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 23-Mar-23

2061,353 euro/Ha



Sursa 3:

<https://dajbacau.ro/wp-content/uploads/2023/05/11.05.2023-Oferta-vanzare-Necula-lonel-Blagesti.pdf>

ROMANIA
JUDETUL BACAU
OFERTA DE VANZARE TER

Subsemnatul/Subsemnata **Necula Ionel** Loc. **Blagesti** Jud. **Bacau**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.275** ha, la pretul de **2500** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BLĂGEȘTI	0.275	68748	68748	38	446/1	PASUNE
	Băcau						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete

Vanzator/Imputernicit

Data: **09-May-23**

1831,368 euro/Ha



TERENURI - FISA COMPARABILA

DATE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul tranzactiei (EURO)	443	443	504
Suprafata (ha)	0,215	0,22	0,28
Pret unitar (EURO/ ha)	2061	2.061	1831
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin
Data ofertei	activa la data evaluarii	activa la data evaluarii	activa la data evaluarii
Conditii de vanzare	oferta ferma	oferta ferma	oferta ferma
Localizare	extravilan - Blagesti	extravilan - Blagesti	extravilan - Blagesti
Grad de comasare	100%	100%	100%
Acces/ posibilitate de irigare	DE pamant / fara posibilitate de irigatii	DE pamant / fara posibilitate de irigatii	DE pamant / fara posibilitate de irigatii
Clasa de fertilitate a solului	II	II	II
Stare teren	favorabila	favorabila	favorabila
Destinatia	arabil	arabil	arabil
Morfologie/ posibilitate de schimb pentru cresterea gradului de comasare	Teren plan/da	Teren plan/da	Teren plan/da
Sursa de informatii	www.daibacau.ro	www.daibacau.ro	www.daibacau.ro



Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
	Subiect	A	B	C
Pret(oferta/vanzare)(Eur/ha)		2.061	2.061	1.831
Tipul (oferta/tranzactie)	vanzare	oferta ferma conform lege 17/2014	oferta ferma conform lege 17/2015	oferta ferma conform lege 17/2016
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0	0	0
Pret ajustat		2061	2061	1831
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		2061	2061	1831
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat		2.061	2.061	1.831
Conditii de piata	data evaluarii	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		2.061	2.061	1.831
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	extravilan -Blagesti	extravilan - Blagesti	extravilan - Blagesti	extravilan - Blagesti
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0.00	0.00	0.00
Caracteristici fizice				
Acces/posibilitate de irigare	DE pamant / fara posibilitate de irigatii	DE pamant / fara posibilitate de irigatii	DE pamant / fara posibilitate de irigatii	DE pamant / fara posibilitate de irigatii
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0.00	0.00	0.00
Grad de comasare	100%	100%	100%	100%
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0.00	0.00	0.00
Clasa de fertilizare a solului	II	II	II	II
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0.00	0.00	0.00
Destinatia(utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	pasune
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0.00	0.00	183.14
Morfologie/ posibilitate de schimb pentru cresterea gradului de comasare	Teren plan	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0	0	0
Suprafata (Ha)	0,1922	0,22	0,22	0,28
Valoarea ajustarii (%)		0,0%	0,0%	0,1%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0,47	0,47	1,52



Total ajustari caracteristici fizice		0	0	185
Conditii speciale I	x	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii (%)	intabulat	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0	0	0
Conditii speciale II		similar	similar	similar
Valoarea ajustarii (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustarii (eur/ha)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracterist specifice proprietății	x	0	0	185
Pret ajustat		2062	2062	2016
TOTAL AJUSTARI IN VALOARE ABSOLUTA	valoric	0,5	0,5	184,7
	procentual	0,0%	0,0%	10,1%
Comparabila selectata: A si B				
	Valoare selectat	2.062 euro/Ha	10.235 lei/Ha	
		396 euro		
	Valoare totala teren in suprafata de 0,1922Ha	1.966 lei	4,9640 lei/euro	

Ajustarile cantitative au fost estimate astfel:

- * Nu s-au efectuat ajustari pentru data ofertei
 - * Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor pentru oferta deoarece vanzarea cu pret inferior sau in conditii mai avantajoase celor din oferta de vanzare publicata la Primaria atrage nulitatea absoluta (conform LEGE nr. 17 din 7 martie 2014, Art.7, alin 7) *
 - * Nu s-au efectuat ajustari pentru dreptul de proprietate (drept deplin pentru toate proprietatile)
 - * S-au efectuat ajustari comparabilelor A, B si C cu 1% aferent fiecarui hectar diferenta de suprafata; Terenurile mai mici se vand la preturi unitare mai mici decat terenurile cu suprafete mai mari si invers. Valabil doar pentru terenurile arabile cu suprafete pana in 1Ha
- Valoarea unitara ajustata a fost cea de la Comparabila selectata: A si B, care a presupus cele mai mici ajustari brute valorice si pe care evaluatorul o considera cea mai apropiata de subiect





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhusi

Nr. cerere 18092
Ziua 30
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100139068526



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64043 Blăgești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64043	1.922	Teren neimprejmuit; Diferența de suprafață se află la ID 10570

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4272 / 17/03/2023 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Blăgești); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 64043 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10579.	A1
17577 / 17/05/2023 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 42, din 31/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Blăgești;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală.	A1
1/1 1) UAT BLĂGEȘTI, CIF:4834777 OBSERVAȚII: DOMENIUL PRIVAT	

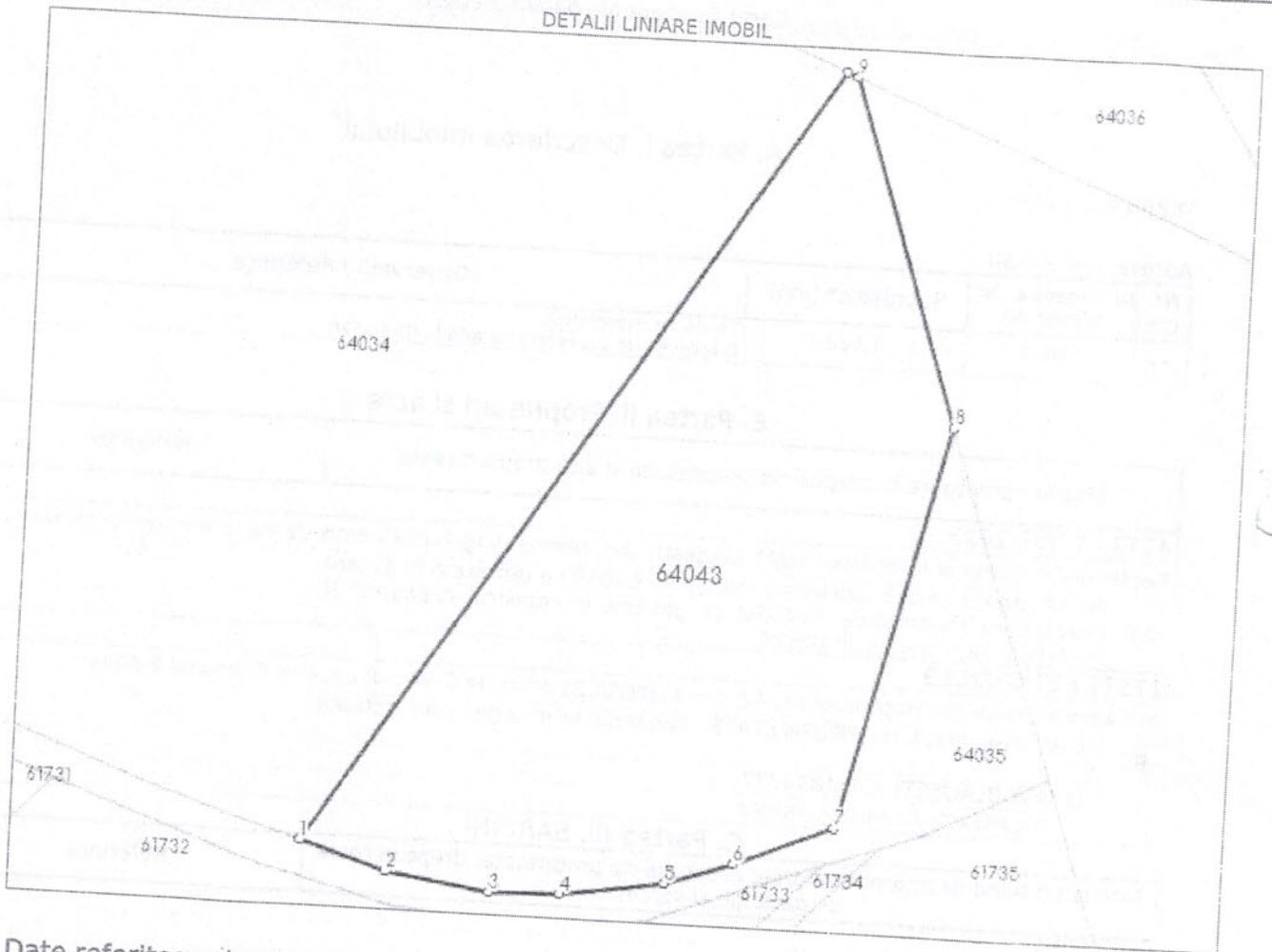
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64043	1.922	Diferența de suprafață se află la ID 10570

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.922	5	50/1/4	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	627.783,791 580.164,191	2	627.791,201 580.161,888	7.76
2	627.791,201 580.161,888	3	627.800,113 580.160,578	9.007
3	627.800,113 580.160,578	4	627.806,128 580.160,692	6.016
4	627.806,128 580.160,692	5	627.815,009 580.162,096	8.99

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
5	627.815,009 580.162,096	6	627.820,805 580.164,021	6.108
6	627.820,805 580.164,021	7	627.829,207 580.167,499	9.093
7	627.829,207 580.167,499	8	627.837,658 580.201,91	35.433
8	627.837,658 580.201,91	9	627.828,153 580.231,071	30.671
9	627.828,153 580.231,071	10	627.827,212 580.231,452	1.015
10	627.827,212 580.231,452	1	627.783,791 580.164,191	80.059

** 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.

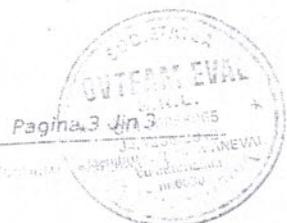
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 procedurii 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 30/05/2023. 16:15

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 URȘU VASILE



CONTRASEMNEAZĂ AȘI
 LEGALITATE
 SECRETAR GENERAL
 DOBRIANU Cecelia



STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic sigilat, a unei suprafețe de teren, proprietatea privată a Comunei Blăgești, județul Bacău, situată în extravilan, în suprafață de 1922 m.p., categoria de folosință arabil

1. DATE GENERALE:

Potrivit art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, "vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ – teritoriale se aprobă prin hotărârea consiliului local".

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl reprezintă suprafața de 1922 mp situată în Comuna Blăgești, județul Bacău – extravilan, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 64043, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău, conform HCL nr.42 din 31 octombrie 2021 (Suprafața totală înscrisă la poziția 27 din anexă – 4093 m.p. formată din două parcele cu două cărți funciare distincte).

3. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE VÂNDUT PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Adresa: situat în com. Blăgești, jud. Bacău.

Terenul în suprafața de 1920 mp este situat în extravilan, cu nr. cadastral 64043, carte funciara nr. 64043 Blăgești, teren aparținând domeniului privat al Comunei Blăgești, județul Bacău, categoria de folosință arabil.

Vecinătățile sunt stabilite conform planului de amplasament, anexa la documentația cadastrală.
Rețele existente pe amplasament:

- Retele apa-canal – nu
- Retele termoficare – nu
- Retele electrice – da
- Retele distribuție gaze natural – nu
- Retele telefonice – nu

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

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic – pentru exploatarea acestui teren de către proprietar ar fi necesare costuri care pot depăși cu ușurință valoarea de piață a lui iar prin vânzarea sa prin licitație publică se va obține un venit suplimentar la bugetul local al Comunei Blăgești;

- din punct de vedere al protecției mediului – cumpărătorul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului;
- din punct de vedere financiar – cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului cumpărat și va suporta și costurile încheierii actului notarial;

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

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

- (3) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrative - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.(...)
- (4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrative - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
- (5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
- (6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.
- (7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
- (8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

6. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 20 de zile de la data publicării anunțului în Monitorul Oficial al României, partea a VI –a.
Cumpărătorul va achita prețul până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

7. NIVELUL MINIM AL VÂNZĂRII

Nivelul minim al vanzarii a fost stabilit dupa cum urmează:

Conform raportului de evaluare nr. 23082/31.05.2023, intocmit de S.C. OVTEAM EVAL S.R.L. valoarea totala a terenului a fost stabilita in suma de 1966 lei.

Conform inventarului domeniului privat al comunei Blăgești, în lista cu bunurile declarate ca aparținând domeniului privat, nu au fost trecute valorile iar în ultimii trei ani nu au fost actualizate drept urmare s-a luat în considerare grila publicată de Camera Notarilor Publici Bacău, potrivit căreia, valoarea terenului arabil extravilan sat Blăgești este de 0.3 Euro/mp.

În conformitate cu Ordonanța de urgenta nr. 57/2019 (Cod administrativ), art.363 alin. 6, (prețul min. de vanzare, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluator autorizati si valoarea de inventar a imobilului.)

Având în vedere că valoarea de inventar nu a fost cuprinsă în HCL 44/2019 din inventarul domeniului privat și nu a fost actualizată în ultimii trei ani, se ia în calcul valoarea din grila Camerei Notarilor Publici Bacău, aceea de 0.3 euro/mp, Consiliul Local stabilind prin vot calcularea la valoarea minimă de 3335 lei, echivalentul a 0.35 euro/mp (1922 mp x 0.35 euro x 4.9640 lei).

TERMENELE PREVAZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VANZARE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea vanzarii, conf. Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 (Cod administrativ), termenul prevazut pentru realizarea vanzarii, este de maxim 30 zile. Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobarii vanzarii; în baza studiului de oportunitate vanzatorul va elabora caietul de sarcini al vanzarii si documentatia de atribuire.

Procedura de vanzare se va realiza în 20 (douazeci) zile de la data publicarii anuntului de vanzare. Anterior vânzării, imobilul supus procedurii de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară cabun aparținând domeniului privat al comunei Blăgești, județul BAC

Intocmit,
ADMINISTRATOR PUBLIC - Toronilă Constantin Cosmin

CONSILIER ASISTENT - Cășeriu Adrian

PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRSEMNEAZA PENTRU

LEGALITATE

SECRETAR U.A.T. BLAGESTI

COLBIANU CECILIA

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

SECRET

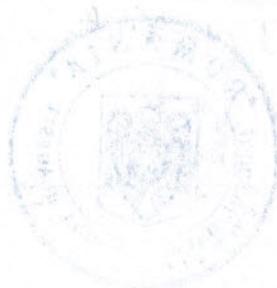
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SECRET

SECRET



[Handwritten signature]

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietatea privată a comunei
Blăgești, jud.Bacău.

Teren în suprafață de 1922 mp, domeniu privat al unității administrativ-teritoriale comuna
Blăgești

Amplasare: Comuna Blăgești, județul Bacău, nr. cadastral 64043, înscris în cartea funciară nr.
64043.

Scopul comercializării terenului: Exploatare teren în alte scopuri (construcții, plantații, cultură
intensivă).

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Caietul de sarcini al vânzării este elaborat de către autoritatea contractantă - U.A.T.
Comuna Blăgești, întocmit în vederea vânzării terenului respectiv, și aprobat prin hotărâre de
consiliul local.

Conținutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevăzute de lege, între care
enumerăm informațiile generale privind obiectul vânzării, condițiile generale ale vânzării,
condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și clauzele referitoare la
încetarea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată.

CAPITOLUL II

Informațiile generale privind obiectul vânzării

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Obiectul vânzării îl constituie terenul în suprafață de 1922 mp, din comuna Blăgești, județul
Bacău, identificat prin nr. cadastral 64043, înscris în cartea funciară nr. 64043 și face parte din
domeniul privat al unității administrativ-teritoriale conform extrasului de carte funciară.

Destinația bunului ce face obiectul vânzării:

Bunul imobil descris mai sus este vândut având ca scop exploatarea terenului.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător:

Obiectivele de ordin economic și financiar constau în exploatarea eficace a bunului ce
face obiectul vânzării, prin administrarea eficientă a domeniului privat al unității administrativ-
teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Obligațiile rezultate din modul de gestionare a terenului cumpărat, inclusiv cele de
mediu, trec în sarcina cumpărătorului.

Obiectivele de mediu impun cumpărătorului obligația de a respecta regulile de protecția
mediului, conform legislației în vigoare.

Prin contractul de vânzare-cumpărare ce se încheie între părți, autoritatea contractantă-
U.A.T Comuna Blăgești transferă cumpărătorului responsabilitatea cu privire la respectarea
clauzelor de protecția mediului.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
CHICAGO, ILLINOIS

UNIVERSITY OF CHICAGO
CHICAGO, ILLINOIS

CASEY DE BARTON

Casey De Barton is a student at the University of Chicago, Chicago, Illinois.

Casey De Barton is a student at the University of Chicago, Chicago, Illinois. She is currently a member of the Phi Kappa Phi Honor Society and the Phi Beta Kappa Honor Society. She is also a member of the Alpha Phi Omega Fraternity and the Phi Kappa Phi Honor Society.

EDUCATION

Casey De Barton received her Bachelor of Arts degree in Political Science from the University of Chicago in 2015. She was a member of the Phi Kappa Phi Honor Society and the Phi Beta Kappa Honor Society. She was also a member of the Alpha Phi Omega Fraternity and the Phi Kappa Phi Honor Society.

EMPLOYMENT

Casey De Barton worked as a research assistant at the University of Chicago from 2013 to 2015. She was also a member of the Phi Kappa Phi Honor Society and the Phi Beta Kappa Honor Society. She was also a member of the Alpha Phi Omega Fraternity and the Phi Kappa Phi Honor Society.

Casey De Barton worked as a research assistant at the University of Chicago from 2013 to 2015. She was also a member of the Phi Kappa Phi Honor Society and the Phi Beta Kappa Honor Society. She was also a member of the Alpha Phi Omega Fraternity and the Phi Kappa Phi Honor Society.

Casey De Barton worked as a research assistant at the University of Chicago from 2013 to 2015. She was also a member of the Phi Kappa Phi Honor Society and the Phi Beta Kappa Honor Society. She was also a member of the Alpha Phi Omega Fraternity and the Phi Kappa Phi Honor Society.

Casey De Barton worked as a research assistant at the University of Chicago from 2013 to 2015. She was also a member of the Phi Kappa Phi Honor Society and the Phi Beta Kappa Honor Society. She was also a member of the Alpha Phi Omega Fraternity and the Phi Kappa Phi Honor Society.

CAPITOLUL III

Condițiile generale ale cumpărării

Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Cumpărătorul va respecta normele privind protecția mediului, impuse de legislația în vigoare.

Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Cumpărătorul are obligația exploatării bunului cumpărat în regim de continuitate și permanență, în vederea îndeplinirii scopului pentru care a fost cumpărat.

Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

Modalitatea de calcul și valoarea redevenței minime a vânzării, s-a stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat SC. OVA TEAM EVAL SRL

Valoarea redevenței de pornire a licitației este stabilită în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și este în sumă de 1966 lei/mp (teren în suprafață de 1922 mp x 1,02 lei/mp = 1966 lei)

Nu se acceptă oferte ale căror valori sunt mai mici decât valoarea minimă stabilită de către evaluatorul autorizat SC. OVA TEAM EVAL SRL Bacău.

Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de autoritatea contractantă:

Pentru participarea la licitația organizată, persoanele interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- * Contravaloarea documentației de atribuire, ce include și caietul de sarcini – ...100 lei.
 - * Garanția de participare la licitație este în cuantum de 100 lei (3% din prețul contractului de vânzare, fără TVA), sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători ori care se va restitui ofertanților declarați necâștigători și se depun la casieria U.A.T.
 - * Obligația de restituire a garanției de participare este de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise, din partea ofertantului declarat necâștigător.
- Autoritatea contractantă are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află într-una din situațiile următoare:
- * refuză să semneze contractul;
 - * dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat prin formularul de ofertă prevăzut de anexa nr. 4 la documentația de atribuire (90 zile).

CAPITOLUL IV

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

Ofertele vor fi transmise (depușe) până la data de _____ ora _____ conform anunțului de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămân exclusiv în sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, din care unul interior, care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant, și unul exterior, care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire.

Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației, adică de la depunere și până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Oferta are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

Președinte de sedință,

URSU VASILE



Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general,
Colbianu Cecilia

DOCUMENTAȚIA
PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI ÎN
SUPRAFATĂ
DE 1922 MP, PROPRIETATE PRIVATĂ A COMUNEI BLĂGEȘTI, JUDEȚUL
BACĂU, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 64043

Documentația de atribuire cuprinde:

- * Informații generale privind autoritatea contractantă UAT Comuna Blăgești, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- * Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- * Caietul de sarcini;
- * Fișa de date a procedurii;
- * Contractul -cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- * Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- * Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- * Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

1. Informații generale privind autoritatea contractantă:

Denumire: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA BLĂGEȘTI;

Sediu: strada Aleea Școlii, nr. 1, comuna Blăgești, județul Bacău;

Date de contact:

telefon: 0234-268-010;

fax: 0234-268-030;

e-mail: primaria_blagesti@yahoo.com;

website: www.primaria-blagesti.net;

persoana de contact: MUNTEANU LAURENTIU – PRIMAR;

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare:

Procedura administrativă de inițiere a vânzării:

Vânzarea are loc la inițiativa autorității contractante - U.A.T COMUNA BLĂGEȘTI sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

Orice persoană interesată poate înainta autorității contractante UAT Comuna Blăgești o propunere de cumpărare.

Propunerea de cumpărare prevăzută în paragraful anterior se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, obiectul cumpărării și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

3. Reguli generale pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată:

Autoritatea contractantă - U.A.T Comuna Blăgești - are obligația de a atribui contractul de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației.

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Documentația de atribuire a fost întocmită de către autoritatea contractantă, după elaborarea caietului de sarcini, și aprobată de către aceasta prin hotărâre de consiliu local.

Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic;

3.1.Licitatia :

Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a și într-un cotidian de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data limită pentru depunerea ofertelor, proprietarul are obligația de a stabili perioada respective în funcție de complexitatea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată și de cerințele specifice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind autoritatea contractantă, respectiv denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informații generale privind obiectul vânzării, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care

persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul;

- informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării; Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
 - Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
 - În cazul în care persoana interesată a înaintat o solicitare pentru punerea la dispoziție a documentației pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, autoritatea contractantă/proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
 - Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către proprietar a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
 - Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
 - Autoritatea contractantă, U.A.T. Comuna Blăgești are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
 - Fără a aduce atingere dreptului de a solicita clarificări, proprietarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
 - În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare, proprietarul are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută anterior.
 - În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
 - În cazul în care nu poate fi adjudecat terenul propus spre vânzare ca urmare a egalității între oferte, ofertanții vor depune o nouă ofertă financiară la următoarea licitație, documentele de calificare depuse rămânând valabile.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor :

4.1. Reguli privind oferta:

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, de a redacta oferta în limba română, și de a depune oferta la sediul Primăriei Comunei Blăgești sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de proprietar, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul solicitat pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- scrisoare de înaintare (Anexa 1);
- fișa cu informații privind ofertantul (Anexa 2);
- declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Anexa 3);
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, acte de identitate, certificate fiscal - de la bugetul de stat și bugetul local din care să reiasă lipsa datoriilor;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială valabil la data licitației (valabil numai pentru societăți).
- acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanță caiet de sarcini și chitanță garanție participare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Anexa 4), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare (original și copie) semnate de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă/propietar (până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare - respectiv 90 de zile).

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.2. Comisia de evaluare :

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii comisiei de evaluare sunt:

Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția primarului.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de autoritatea contractantă - U.A.T. Comuna Blăgești dintre reprezentanții acestuia în comisie.

La ședințele comisiei de evaluare, președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva vânzării-cumpărării bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Personalitățile invitate beneficiază de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul vânzării-cumpărării.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea proceselor-verbale;
- desemnarea ofertei câștigătoare;

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:

5.1. Criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt următoarele:

- cel mai mare nivel al redevenței - ponderea lui fiind de 39%;
- capacitatea economico-financiară a ofertanților (ofertantul va depune o declarație pe propria răspundere prin care menționează că își poate onora achiziția la care s-a angajat) - ponderea lui fiind de 31%;
- protecția mediului înconjurător - ponderea lui fiind de 19%;
- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat (se va depune o declarație pe propria răspundere de către ofertant prin care specifică utilitatea terenului, respectiv ponderea

celor ce declară înființarea unei livezi de pomi fructiferi va fi de 11%, iar ponderea celor ce declară înființarea unei culturi în solarii va fi de 10%).

Ponderea stabilită pentru fiecare criteriu în parte trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia și apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic, a bunului achiziționat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Pentru stabilirea procentului de 100 %, concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile ce se aplică pentru stabilirea ofertei câștigătoare.

5.2. Determinarea ofertei câștigătoare:

Autoritatea contractantă - U.A.T. Comuna.Blăgești are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor, a celor care nu sunt redactate în limba română, a celor care nu sunt depuse la sediul autorității contractante ori la locul prevăzut în anunțul de licitație, a celor pentru care pe plicul exterior nu este indicat obiectul vânzării, precum și a celor pentru care pe plicul interior nu este indicat numele sau denumirea și domiciliul sau sediul ofertantului.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute de lege, respectiv plicul exterior va trebui să conțină:

- scrisoare de înaintare (Anexa 1);
- fișa cu informații privind ofertantul (Anexa 2);
- declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Anexa3);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială valabil la data licitației (valabil numai pentru societăți).
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, acte de identitate, certificate fiscal - de la bugetul de stat și bugetul local din care să reiasă lipsa datoriilor;
- acte doveditoare privind achitarea taxelor - chitanța caiet de sarcini și chitanța garanție participare.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut anterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți (dacă sunt prezenți).

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezenta documentație de atribuire.

După analiza ofertelor financiare, comisia de evaluare întocmește un proces-verbal în care precizează rezultatul evaluării.

În baza procesului verbal al ofertelor financiare comisia de evaluare întocmește raportul procedurii, pe care îl va transmite ofertantului câștigător. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Oferta câștigătoare este oferta care are valoarea cea mai mare.

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică de un notar public, prin care persoana de drept public U.A.T Comuna Blăgești, prin Primar, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra imobilului aparținând domeniul privat al UAT Comuna Blăgești, în schimbul prețului adjudecat în urma licitației publice, având obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Contractul de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată poate fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de mai sus.

Taxele ocazionate de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător. Suma obținută din vânzarea bunului imobil, se face integral venit la bugetul local.

În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarant câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul de restituire a garanției de participare. În acest caz, procedura va fi anulată, urmând va fi reluată în condițiile prezentei norme procedurale.

5.3. Anularea procedurii de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată:

Prin excepție de la prevederile legale privind obligația autorității contractante de a încheia contractul de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul prevederilor de mai sus, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulative, următoarele condiții:

- în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de lege pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, respectiv principiul transparenței, principiul tratamentului egal, principiul proporționalității, principiul nediscriminării și principiul liberei concurențe;
- se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute anterior.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarant câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul de restituire a garanției de participare. În acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentei Norme procedurale.

6. Neîncheierea contractului:

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese (contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației).

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

7. Dispoziții finale

Prețul de pornire a licitației, conform raportului de evaluare însușit și aprobat de către Consiliul Local este valabil pentru o perioadă de 12 luni de la data întocmirii acestuia.

Vânzarea se va perfecta cu plata prețului integral.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitație publică și de contractul de vânzare-cumpărare încheiat urmare a adjudecării este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

- a) **Denumire:** UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA BLĂGEȘTI
b) **Sediu:** strada Aleea Școlii, nr. 1, comuna Blăgești, județul Bacău;
c) **Datele de contact:**
telefon: 0234-268-010;
fax: 0234-268-030;
e-mail: primaria_blagesti@yahoo.com;
website: www.primaria-blagesti.net;
persoană de contact: MUNTEANU LAURENȚIU – PRIMAR;

2. OBIECTUL VÂNZĂRII:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea cumpărării terenului situat în comuna Blăgești, jud. Bacău, CF nr. 64043, număr cadastral 64043, în suprafață de 1922 mp, teren ce aparține domeniului privat al comunei Blăgești.

3. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ INIȚIEREA VÂNZĂRII:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului privat al comunei Blăgești;
- atragerea de venituri la bugetul propriu;
- creșterea veniturilor Consiliului Local Blăgești, concomitent cu reducerea cheltuielilor de întreținere a terenului, în concordanță cu aplicarea principiului de economicitate.

4. PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat și presupune:

- Publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet a primăriei.
- Participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria comunei Blăgești, iar contravaloarea documentației de atribuire este de ..000... lei și este nereturnabilă.

Garanția de participare la licitație este de000... lei (3% din prețul contractului de vânzare, fără TVA), sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători ori care se va restitui ofertanților declarați necâștigători și se depun la casieria U.A.T. Blăgești.

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ BLĂGEȘTI
JUDEȚUL BACĂU

5. ELEMENTE DE PREȚ:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este de ... ~~6.72~~ euro, respectiv ... ~~333.5~~ lei.

- Preț pornire licitație: ~~.....~~ ^{333.5} lei.
- Garanția de participare la licitație: ^{1.00} lei.
- Prețul documentației de atribuire: ^{1.00} lei - nereturnabilă.

Președinte de ședință,



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Colbianu Cecilia

