



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COROD
CONSILIUL LOCAL

Comuna Corod, str. Ștefan
Cel Mare, nr. 258
Județul Galați
CP807080 Tel: 0236.864006
Fax: 0236.864002
e-mail: corod@gl.e-adm.ro

HOTĂRÂREA NR. 62 din 27.07.2023

privind: însușirea Raportului de evaluare nr. 185/2023 întocmit de SC Unikasa SRL și aprobarea vânzării prin licitație publică a unei suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a comunei Corod, județul Galați

Nr. și data depunerii proiectului de hotărâre: 9316/19.07.2023

Inițiator: Tenie Dumitru, primarul comunei Corod, județul Galați

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile legale :

- art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. "c" , alin. 6 lit. "b", art. 334-346, și art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modificat și completat ulterior;

Luând act de :

- referatul de aprobare al primarului comunei Corod nr. 9316/19.07.2023, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a comunei Corod, județul Galați;

- raportul de specialitate comun al Biroului financiar contabil și al Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 9317/19.07.2023;

- Raportul de evaluare nr. 185 din data de 26.06.2023 întocmit de către S.C. Unikasa S.R.L.

- rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate nr. 1, nr. 2 și nr. 3 ale Consiliului Local Corod;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. 3 lit. g și art. 196 alin. 1 lit. "a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor conferite de lege, Consiliul Local al Comunei Corod, județul Galați, întrunit în ședința ordinară din 27.07.2023, adoptă prezenta;

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil - proprietate privată a Comunei Corod, identificat prin C.F. 113543 Corod, situat în intravilanul comunei Corod, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește raportul de evaluare nr. 185/26.06.2023 întocmit de SC Unikasa SRL pentru terenul în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil - proprietate privată a Comunei Corod, identificat prin C.F. 113543 Corod, situat în intravilanul comunei Corod, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă documentația de atribuire care este alcătuită din:

- documentația-Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre;
- caietul de sarcini-Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre;
- instrucțiuni ofertanți-Anexa nr. 5 la prezenta hotărâre;

Art. 4. (1) Se aprobă componența Comisiei de evaluare a ofertelor în următoarea componență:

- – președinte desemnat prin dispoziția Primarului

- Dănilă Octavian – consilier local
- Popa Grigore – consilier local
- – funcționar public din cadrul aparatului de specialitate al Primarului
Comunei Corod desemnat prin dispoziția Primarului
- reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală
- – secretar comisie-funcționar public din cadrul aparatului de specialitate al
Primarului Comunei Corod desemnat prin dispoziția Primarului

(2) Se desemnează ca membri supleanți ai comisiei de evaluare a ofertelor, următorii:

- Spasenie Natalița - consilier local
- Costea Ioana - consilier local

(3) Se aprobă componența Comisiei de soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- – președinte desemnat prin dispoziția Primarului
- Chicoș Anica – consilier local
- Masgras Florin – consilier local
- – funcționar public din cadrul aparatului de specialitate al Primarului
Comunei Corod desemnat prin dispoziția Primarului
- reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală
- – secretar comisie-funcționar public din cadrul aparatului de specialitate al
Primarului Comunei Corod desemnat prin dispoziția Primarului

(4) Se desemnează ca membri supleanți ai comisiei de soluționare a contestațiilor, următorii:

- Spasenie Natalița - consilier local
- Costea Ioana - consilier local

Art. 5. Prețul de pornire a licitației este prevăzut în Raportul de evaluare.

Art. 6. (1) Plata se face integral la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

(2) Cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de câștigătorul licitației publice.

(3) Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în termen de maxim 2 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

Art. 7. Se împuternicește Primarul comunei Corod să semneze contractual de vânzare cumpărare.

Art. 8. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Corod prin intermediul aparatului de specialitate.

Art. 10. Prezenta hotărârea se comunică prin grija secretarului general al comunei prin intermediul Compartimentului Relații cu Publicul și Arhivă.

Președinte de ședință,

Consilier local

Florin MASGRAS

ROMANIA

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general

Gabriel Ciprian PRODEA

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil - proprietate privată a Comunei Corod, identificat prin C.F. 113543 Corod, situat în intravilanul comunei Corod

CAPITOLUL I - Obiectul vânzării

Art.1.

- (1) Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, se află situat în intravilanul comunei Corod .
- (2) Terenul are acces din DE prin latura de SUD.

CAPITOLUL II - Motivația vânzării

Art.2.

(1) Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului, sunt următoarele:

-Prevederile art. 287, lit. b), art. 310-313, art. 334 - 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale,

-Prevederile art. 555, art. 556, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare - proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege;

-Prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare - terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, ..., pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii...;

-Prevederile art. 20 alin. (1), lit. e) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare - administrarea eficientă a bunurilor din proprietatea publică și privată a unităților administrativ-teritoriale;

(2) Se are în vedere administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Corod, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului comunei Corod.

CAPITOLUL III - Elemente de preț

Art.3.

(1) Prețul evaluat pentru teren este de 3,13 euro/mp, preț stabilit conform Raportul de evaluare nr. 185 întocmit de către S.C. Unikasa S.R.L. în data de 26.06.2023, cu sediul în Galați, Str. Brăilei, nr. 161, bl. A5, ap. 19, județul Galați, prin evaluator autorizat Savin Floarea.

(2) Valoarea de inventar a imobilului în contabilitatea instituției este de 9932 lei.

(3) Conform art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Corod, 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.

(4) *Conform art. 363 alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.”*

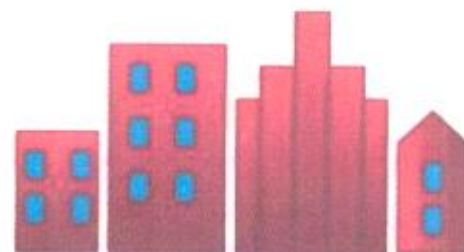
(5) Plata vânzării se va face integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL IV - Modalitatea de atribuire a vânzării

Art. 4.

Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334 - 346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

UNIKASA



GALATI FIGLINA I, BL.A5, AP.19

♦ **EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE, CERTIFICATE ENERGETICE, AUDIT ENERGETIC**
Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925; 0743.291.421
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR NR. 0137/2023

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 185/26.06.2023

a proprietatii imobiliare compusa din

TEREN INTRAVILAN 1713 mp, situat in Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela
Parcela 486, jud. Galati, NC 113543

Vpiata teren = 26.612 lei, respectiv 5.370 eur, Vunitara : 3,13 eur/mp

Proprietatea: COMUNA COROD DOMENIUL PRIVAT

Destinatar: COMUNA COROD

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC UNIKASA 8 SRL, al clientului - COMUNA COROD si al destinatarului - COMUNA COROD

26 iunie 2023

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat în Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galați, în suprafața de 1.713 mp, proprietatea Comuna COROD Domeniul Privat, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului intravilan menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea vânzării.

Terenul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

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

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDIȚIA 2022:
 - SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
 - SEV 101-TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII (IVS 101)
 - SEV 102- DOCUMENTARE ȘI CONFORMARE (IVS 102)
 - SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
 - SEV 230- (IVS 400) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
 - GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE
 - SEV 340-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ȘI EFICIENȚA ENERGETICĂ(EVIP)

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață a terenului în vederea vânzării**, este de:

V_{piata teren} = 26.612 lei, respectiv 5.370 eur, V_{unitara} : 3,13 eur/mp

Centralizator						
Nr. Crt.	TEREN INTRAVILAN	Carte funciara	Suprafata (mp)	VALOARE PIATA (lei)	VALOARE PIATA (EUR)	VALOARE PIATA UNITARA (EUR/MP)
1	Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela 486, jud. Galați	113543 Corod	1,713	26612	5370	3.13
	TOTAL		1,713	26612	5370	

la cursul valutar de 4,9556 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în
SC UNIKASA 8 SRL

vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la un imobil;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului intravilan descris ;
- Valoarea este o predictie ;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).



Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM

SC UNIKASA 8 SRL

1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1 . Identificarea evaluatorului

SC UNIKASA 8 SRL - Galati, STR. Brailei, NR.161, BL. A5, AP.19, Membru corporativ ANEVAR 0137/2023, polita de asigurare profesionala in valoare de 500.000 euro, seria G nr. 1054457/19.01.2023

Reprezentant Evaluator

Savin Floarea, membru titular ANEVAR-din anul 2002, Legitimatie ANEVAR nr.15973-valabila 2023

expert tehnic judiciar pentru specializarile Evaluarea proprietatii imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, din anul 2014, aflata in evidenta Biroului Local pentru Expertize Galati, cu legitimatia nr. 54518072014, Seria 670714103313062014, emisa de **Ministerul Justitiei**.

1.2. Identificarea clientului

- □ **Client persoana juridica: Comuna COROD, Jud. Galati.**

1.3 Scopul Evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului intravilan mentionat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) si in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, in vederea vanzarii.

1.4. Identificarea terenului intravilan supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie terenul intravilan situat in Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galati, in suprafata de 1.713 mp, proprietatea Comuna COROD Domeniul Privat, descris in cuprinsul raportului de evaluare

1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate în continuare) a terenului intravilan asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare, editia 2022 IVS Cadrul general.

Definitiiile *valorii de piata* date de aceste standarde sunt :

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator 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.

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

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare compuse din teren intravilan, aflat in proprietatea Comunei COROD s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client.

1.6.Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 26.06.2023, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata în luna iunie 2023. Data inspectiei proprietatii 26.06.2022. Data evaluarii este **26.06.2023**.

1.7. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 26.06.2023, avand in vedere cursul de referinta de 4,9556 lei/ EUR .

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

1.8.1 Baza de evaluare

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitățile prezentate în continuare) a terenului intravilan așa cum este aceasta definită în Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2022" Determinarea valorii de piata a valorii unui teren".

Conform acestui standard, "Valoarea de piata" este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, 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

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, teren intravilan, aflat in proprietatea COMUNEI COROD DOMENIUL PRIVAT s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client.

1.8.2 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata a terenului** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia terenului intravilan;
- discutii purtate cu reprezentantii
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale 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 evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

1.8.2. Natura si sursa informatiilor care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului intravilan descris , respectiv:

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

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

1.8.3.Ipoteze si ipoteze speciale

1.Sursele de informare:

-In calcule s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de catre client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.

-Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.

-Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor.

2. Aspecte juridice

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil.

- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini daca nu se specifica altfel.

- Nici un paragraf din acest raport nu trebuie interpretat ca opinie legala cu privire la drepturile ce rezulta din documentele prezentate.

- Obiectul evaluarii este determinarea valorii de piata a terenului intravilan situat in Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galati, in suprafata de 1.713 mp, proprietatea Comuna COROD Domeniul Privat, descris in cuprinsul raportului de evaluare, terenul urmand sa fie vandut.

3. Conditii structurale:

- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

4. Aspecte legate de mediul inconjurator:

- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si nationale privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport.

5.Aspecte urbanistice:

- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona si ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.

- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti, altele decat cele descrise in raport.

6. Riscuri sistematice (macro-economice)

- Nu s-a tinut seama de efectele induse de eventualele schimbari socio-politice si/sau ale politicilor economice din Romania sau din regiune. Am presupus continuarea reformelor economice si transferul liber de capital.

1.8.4. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

1.8.5. Declarația conformității cu SEV

- Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- SC UNIKASA 8 SRL este Membru corporativ ANEVAR 0137/2023, are încheiată polița de asigurare profesională în valoare de 500.000 euro, seria G nr. 1054457/19.01.2023.

1.9. Verificarea evaluării

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

2.0 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul terenului intravilan, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului

precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

2.1. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietatii

Terenul este situat în **Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galati**, având ca vecinatati terenuri similare.

DESCRIEREA ZONEI: Zona este periferica vest, situata in intravilanul comunei. In aceasta zona numarul loturilor de teren este scazut, interesul pentru achizitionarea unor astfel de terenuri fiind modest. Zona cunoaste o dezvoltare in stagnare.

Lotul de teren are o forma regulata, nu prezinta denivelari.

UTILITATI : Terenul nu dispune de utilitati.

3.2 Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan

Terenul evaluat, intravilan situat in situat in COMUNA Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galati Jud Galati, in suprafata de **1.713 mp**, proprietatea COMUNEI COROD

apartine proprietarului conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente de proprietate atasate la raport:

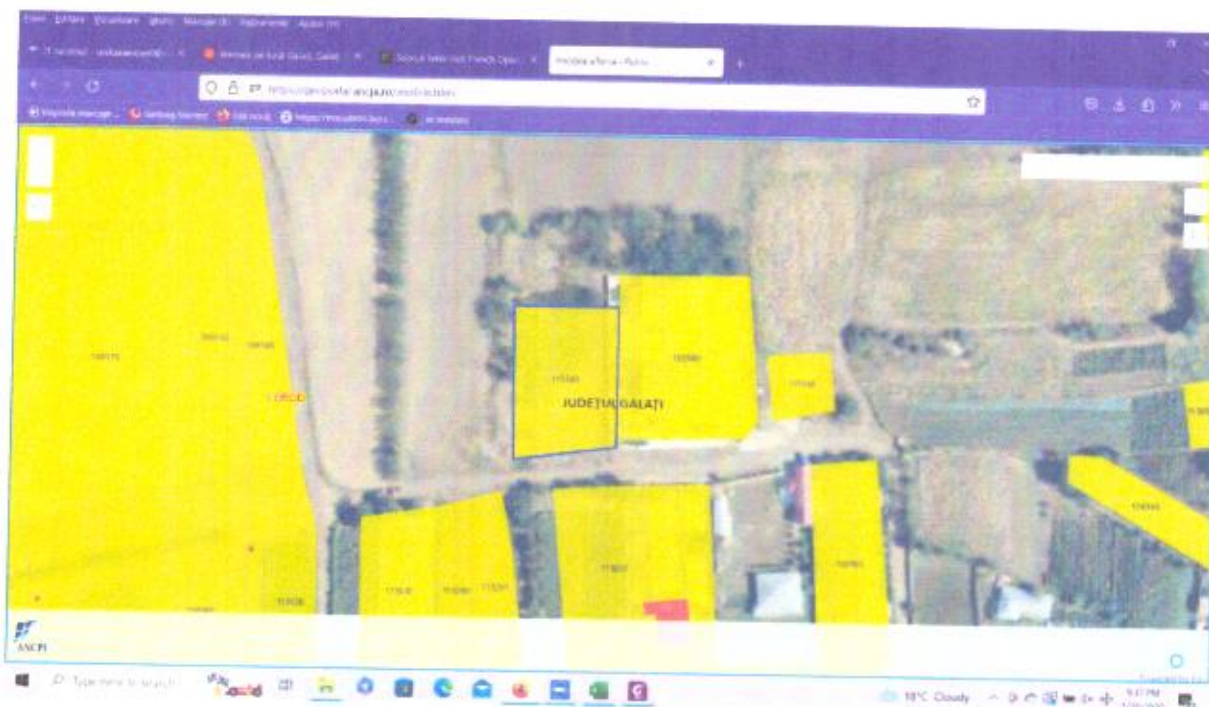
- **HCL nr. 65 din 29.11.2022, a Consiliului Local Corod**
- **Incheiere nr. 3706 din 09.02.2213 , OCPI Tecuci**
- **documentatie cadastrala nr. Cadastral 113543**
- **Extras CF nr cerere 17471 din 29.05.2023**

Nu sunt instituite superficii.

3.3 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Terenurile evaluate se afla situate in **intravilanul Comunei Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galati**, avand ca vecinatati terenuri similare

Harta amplasament



Zona periferica in vestul localitatii

Descriere amplasament, suprafete

- Suprafata de teren: **1.713 mp**, nu este plana, este usor in panta si are forma poligonala, neregulata

3.4 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar

- maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren intravilan. Analizand aceste alternative prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar, ceea ce presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecărei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografică a județului Galați.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren arabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul nu este construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de teren intravilan. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

3.5. Analiza pietei imobiliare

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea

veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, agro-industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția bancilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Analizii imobiliare privesc cu optimism anul ce vine și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2023.

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

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Comuna COROD este unitate administrativ – teritorială de bază, în zona mediană a județului Galați, care cuprinde populația urbană reunită prin comunitate de interese și tradiții.

Terenul evaluat se află situat în intravilanul Comunei Comuna Corod, Cvartal 43, Parcela Parcela 486, jud. Galați Jud. Galați, având ca vecinătăți terenuri similare.

Analiza cererii

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

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati similare din COROD, jud. Galati. Analiza cererii pentru terenuri intravilane se poate efectua prin identificarea societatilor comerciale care ar putea desfasura diverse activitati. Sunt cautate terenuri la care accesul se poate face facil si utilitatile sa fie pe teren sau accesul la utilitati sa se faca usor. Cererea de cumparare este redusa.

Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Piata terenurilor

De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

In aceasta zona terenurile sunt utilizate cu eficienta maxima pe orizontala.

Echilibrul pietei

In prezent cererea de terenuri in localitatea COROD sau alte localitati limitrofe, este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara se afla pe un trend de stagnare. Pe piata de terenuri oferta este medie in zona iar cererea este mica ceea ce duce la ponderarea preturilor. In medie timpul de vanzare al unei astfel de proprietati este de 12-18 luni putand sa depaseasca un an de la punerea in vanzare. Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piata proprietatilor imobiliare specifice activului supus evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorilor. Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre **6,2-8 euro/mp.**

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara - teren intravilan - situata in Comuna COROD, jud. Galati.

In ultima perioada piata spatiilor de productie (respectiv cea a terenurilor libere) a cunoscut un trend crescator, in special pentru construirea de hale cu structuri moderne, cadre metal si compartimentari tip sandwich, acestea fiind usor adaptabile la modificari.

4. Evaluarea terenului intravilan

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-au ales metoda comparatiei.

In abordarea prin comparatie directa considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Aceasta metoda a fost aplicata tinand seama de tipul proprietatii imobiliare evaluate si de adecvarea aplicarii metodei in acest caz.

4.1.2 Metoda Comparației Directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **6,2-8 euro/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de concesiune (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

4.2 Abordări în evaluare

4.2.1 Evaluarea terenului

Terenul este în suprafața de : **1.713 mp**, conform măsurătorilor cadastrale. Acesta nu este plan, are mici denivelări și este ușor în pantă. Nu are o formă poligonală regulată.

Standardele internaționale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GEV, evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparația directă a vânzărilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extractiei, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare), dintre care în funcție de situația concretă a activului imobiliar, în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Scopul abordării prin comparație este să selecteze vânzările/ofertele comparabile de pe piață și apoi să corecteze diferențele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecție.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de concesiune (motivată), condiții de piață (data concesiunii), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se referă la mărimea și forma sa, deschiderea la față,

topografia, localizarea, privelistea precum și gradul de echipare cu utilități. În procesul de comparație sunt urmărite următoarele aspecte:

Localizarea este adesea criteriul fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeași zonare ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat ajustările necesare.

Data tranzacției/ofertei – dacă prețurile de vânzare s-au modificat rapid în ultimii ani, vânzările selectate pentru comparație trebuie să fie cât mai apropiate ca dată, de data evaluării. Dacă acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie să extindă aria de analiză la o altă arie de piață, fapt ce determină o corecție pentru localizare.

Dimensiunea este în general, un element de comparație mai puțin important față de dată și localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltări au o mărime optimă a amplasamentului; cu cât amplasamentul este mai mare cu atât valoarea terenului în exces scade accelerat.

Utilități – costul dotării amplasamentului cu utilități este considerabilă, fiind în relație directă cu utilizarea amplasamentului și cu distanța față de rețelele de utilități.

Utilizarea – loturile de teren de diferite mărimi se vând la diferite prețuri unitare, deoarece dimensiunea optimă a lotului este în funcție de utilizare: 500-1000 mp pentru clădiri rezidențiale cu funcțiunea de locuință sau reprezentanță, 1500-2743 pentru clădiri administrative multietajate și peste 5000 mp pentru complexe comerciale și spații agro-industriale sau depozitare.


Potentialul de dezvoltare – un element foarte important, în relație cu utilizarea, care afectează valoarea terenului. Reglementările urbanistice și regimul juridic sunt cruciale în estimarea valorii de piață a terenului, indicatorii care influențează direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Dacă datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica mărimea ajustărilor necesare, evaluatorul trebuie să adune și să analizeze date comparabile suplimentare. Pe lângă vânzările înregistrate, evaluatorii iau în considerare și ofertele de vânzare, ofertele de cumpărare și tranzacțiile nefinalizate. Conform GME, „*când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile*”. Ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate. În mod obișnuit, prețul de vânzare final este mai scăzut decât oferta inițială de vânzare, dar mai ridicat decât oferta inițială de cumpărare.

Estimarea valorii de piață prin comparație se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, culegere de date despre vânzări/inchirieri/oferte, identificate de asemănări și diferențe, corectare a prețurilor comparabilelor pentru a reflecta diferențele dintre acestea și terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile și probabile valori de piață a terenului de evaluat.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacții/oferte de terenuri în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate.

Caracteristicile importante ale comparabilelor selectate au fost introduse in grila de comparatii prezentata mai jos, in functie de acestea aplicandu-se ajustarile corespunzatoare pentru determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

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

Nr. Ct.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	1,713	4,140	885	1,000	3,700
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		8.00	6.20	6.20	7.00
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0.40	-0.31	-0.31	-0.35
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		7.60	5.89	5.89	6.65
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		7.60	5.89	5.89	6.65
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		7.60	5.89	5.89	6.65
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoarea ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		7.60	5.89	5.89	6.65
4	Conditii de piata (data)	linie-23	linie-23	linie-23	linie-23	linie-23
	Valoarea ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		7.60	5.89	5.89	6.65
5	Localizare	Comuna Corod, Cvtartl 43, Parcela 486, Jud. Galati	Corod	Matca	Matca	Munteni
	Valoarea ajustare(%)		0%	-10%	-10%	10%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		0.00	-0.59	-0.59	0.67
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		7.60	5.30	5.30	7.32
Caracteristici fizice						
6	Suprafata (mp)	1,713	4,140	885	1,000	3,700
	Valoarea ajustare(%)		15%	-10%	-5%	10%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		1.14	-0.53	-0.27	0.73
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		8.74	4.77	5.04	8.05
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		8.74	4.77	5.04	8.05
8	Utilitati	fara	la gard	la gard	la gard	la gard
	Valoarea ajustare(%)		-25%	-25%	-25%	-25%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		-2.19	-1.19	-1.26	-2.01
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		6.56	3.58	3.78	6.03
9	Acces / deschidere / orientare	d=35 ml	d=20	d= 18 ml	d=28 ml	d= 25
	Valoarea ajustare(%)		5%	5%	3%	3%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		0.33	0.18	0.11	0.18
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		6.88	3.76	3.89	6.22
10	Necesita amenajari pentru folosire	da	nu	nu	nu	nu
	Valoarea ajustare(%)		-20%	-20%	-20%	-20%
	Valoarea ajustare(Euro/mp)		-1.31	-0.72	-0.76	-1.21
	PRET AJUSTAT(Euro / mp)		5.57	3.04	3.13	5.01
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5	4	3	5
ajustare totala bruta absoluta (%)			67%	57%	53%	74%
Numar ajustari			4	4	4	4
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		3				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		3.13				
Valoare de piata totala propusa (Euro)		5,370				
Valoare de piata totala propusa (Lei)		26612				

Vpiata teren = 26.612 lei, respectiv 5.370 eur, Vunitara : 3,13 eur/mp

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -5, -5%, -5%, -5% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferite si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

Localizare: s-au aplicat ajustari 0%, -10%, -10%, +10% la comparabilele A, B, C si D

Suprafata: s-au aplicat ajustari intre +15%, -10%, -5%, +10% comparabilelor A, B, C si D in functie de suprafata mai mica sau mai mare

Acces / deschidere / orientare: s-au aplicat ajustari +5%, +5%, +3%, +3% la comparabilele A, B, C si D

Necesita amenajari, nivelare: -20% la toate comparabilele

5. Analiza Rezultatelor Evaluarii si Concluzia Asupra Valorii.

Proprietatea Comunei COROD Domeniul privat, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda comparatiei directe.

Avand in vedere pozitia terenului intravilan, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea terenului intravilan este cea estimata prin metoda metoda comparatiei directe. Potrivit acestei metode, valoarea terenului intravilan este de (rotund)

Vpiata teren = 26.612 lei, respectiv 5.370 eur, Vunitara : 3,13 eur/mp

la cursul de 4,9556 lei/ EUR valabil la data evaluarii.

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM

SC UNIKASA 8 SRL



Fotografii

1.



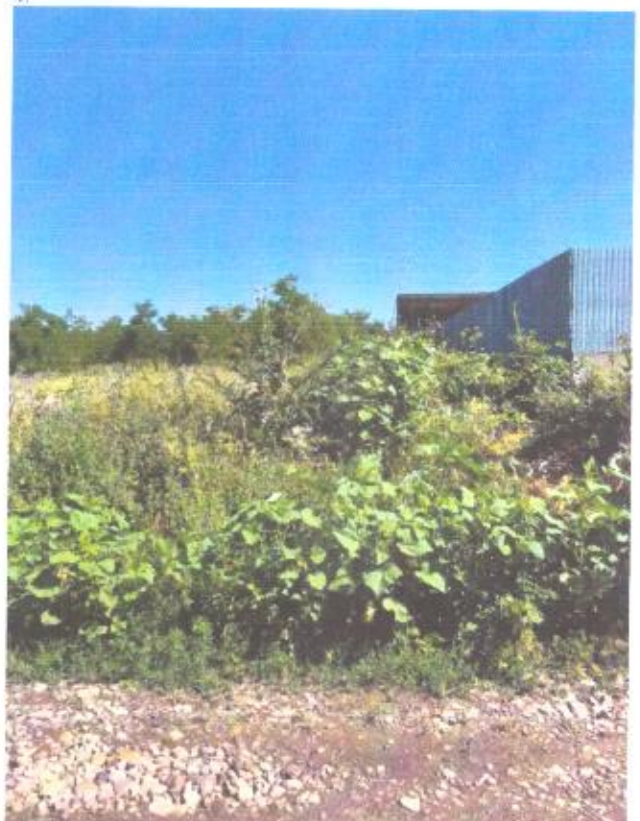
2.



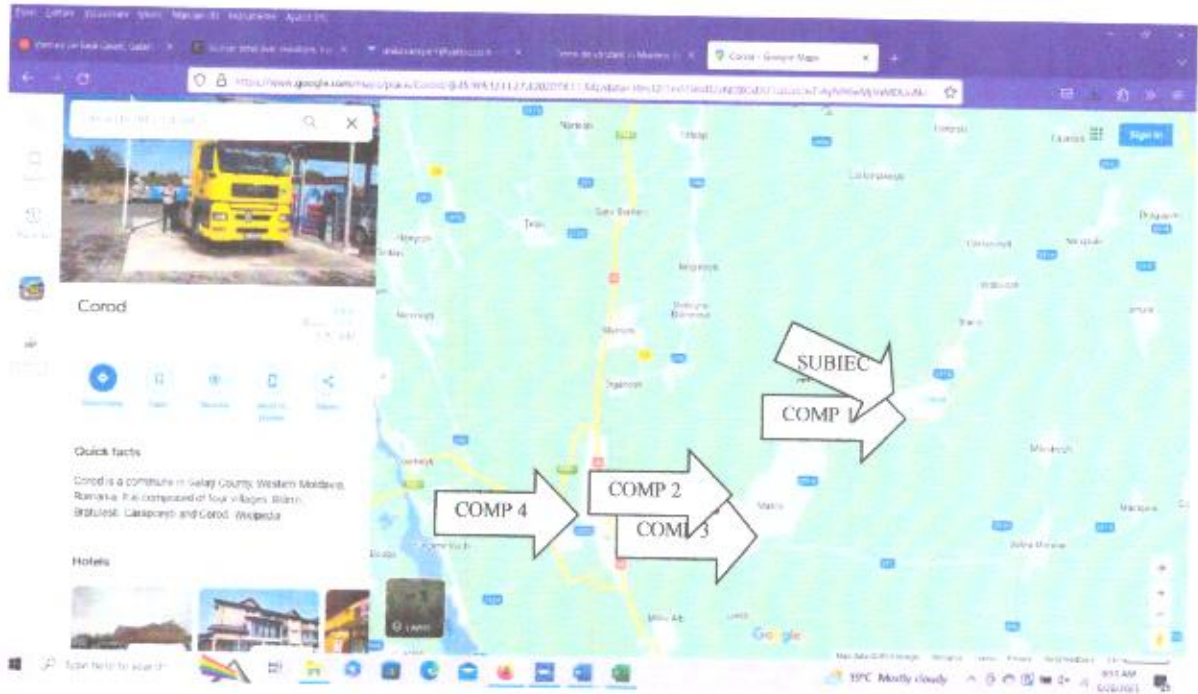
3.



4.

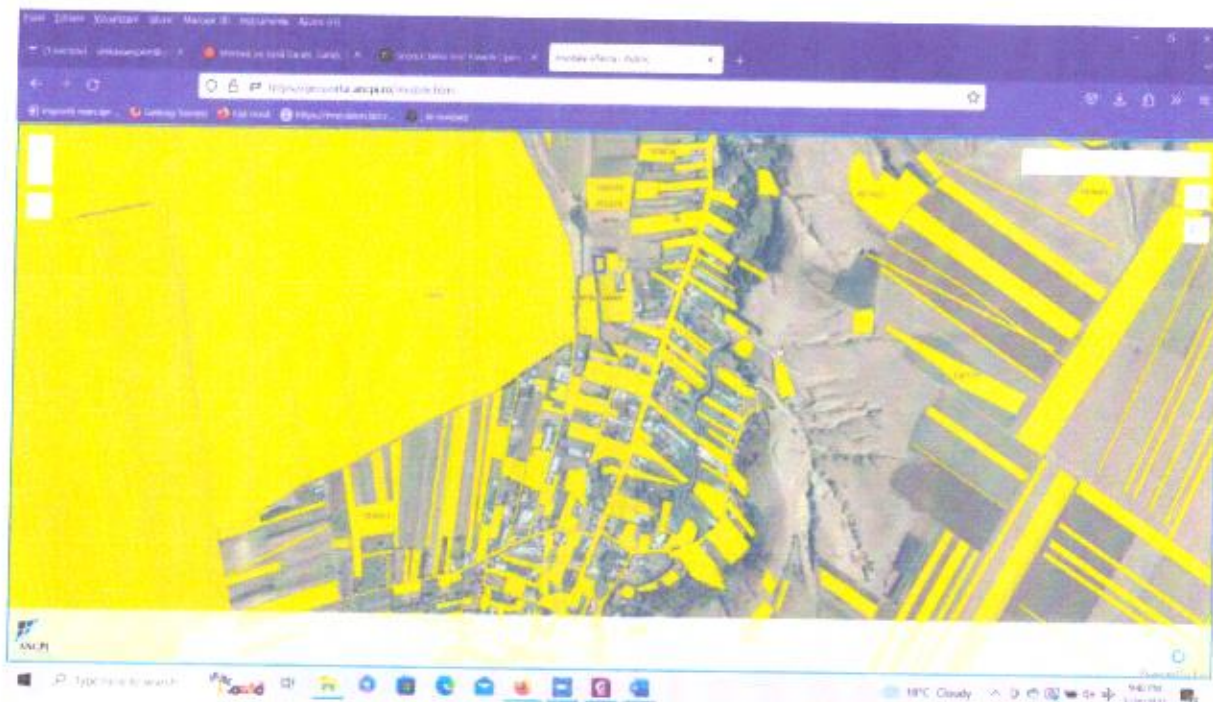


HARTA COMPARABILE

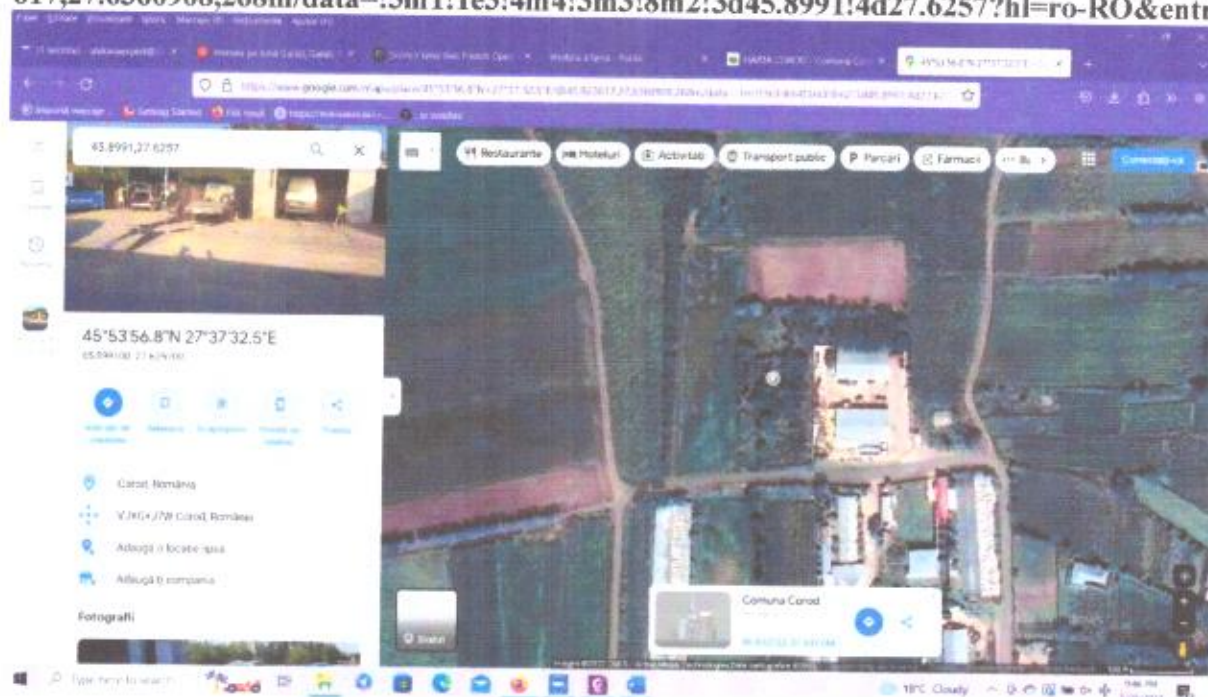


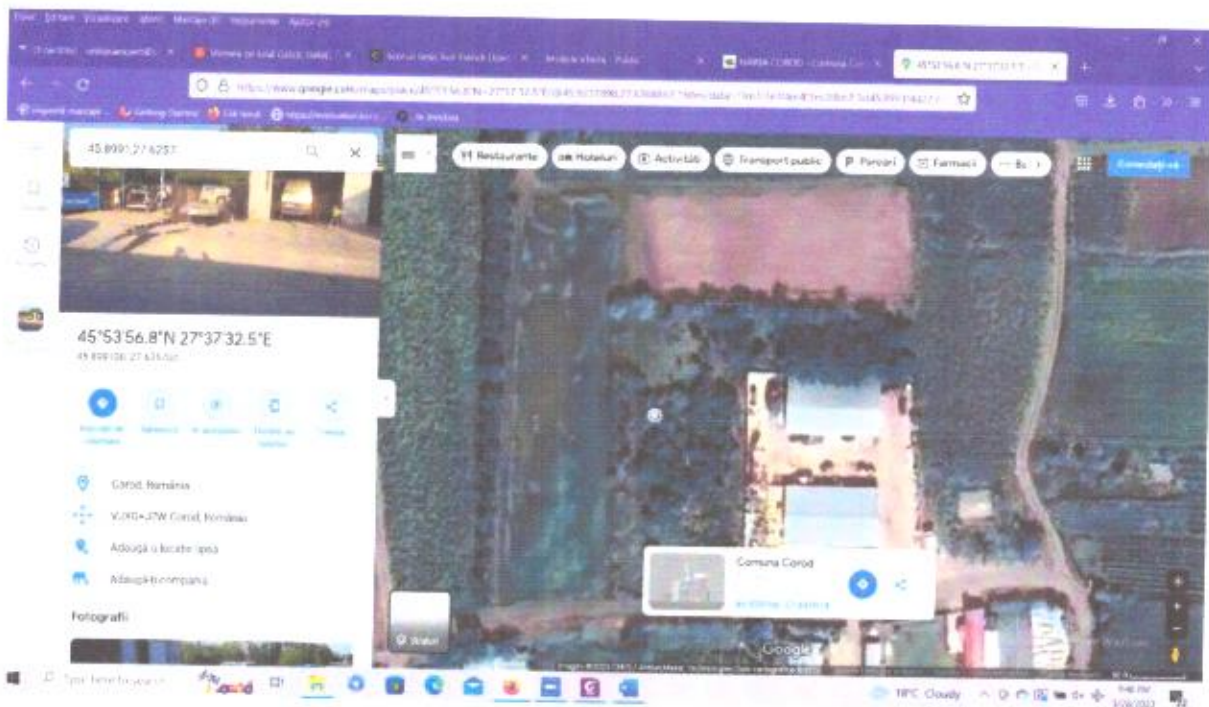
HARTA AMPLASAMENT TEREN





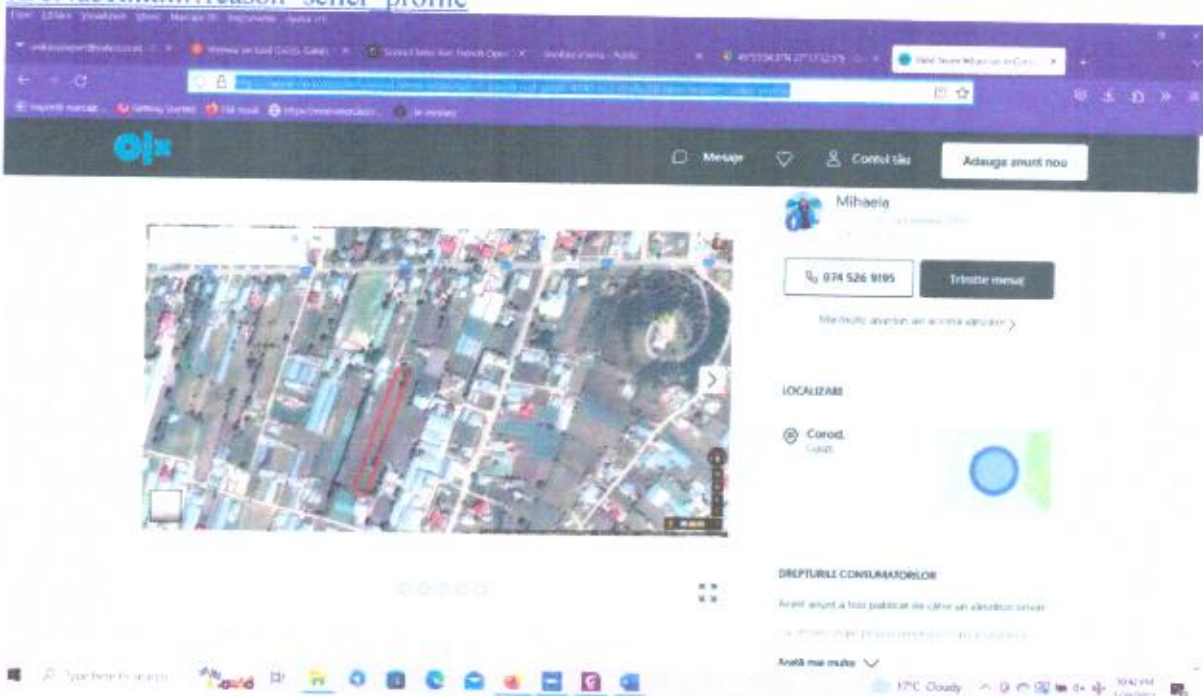
<https://www.google.com/maps/place/45%C2%B053'56.8%22N+27%C2%B037'32.5%22E/@45.923617,27.6360908,268m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d45.8991!4d27.6257?hl=ro-RO&entry=ttu>





COMPARABILA NR 1

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-corod-jud-galati-4140-m2-IDeNu5R.html?reason=seller_profile



Vand teren intravilan in Corod, jud. Galati - 4140 m2

8 €

PROTECȚIE CREDIT

PROMOVATĂ

REACTUALIZEAZĂ

Pretul este în euro

IMOBILIAR: 48 ani, 100 zile

Superficie teren: 4140 m2

DESCRIERE

Proprietar vand teren intravilan loc. de case în comuna Corod, jud. Galati, pe strada Ștefan cel Mare nr. 365

Terenul este situat în zona spațiilor de recreere de sport, la 100 metri de Școala Națională (00 2554) și în apropiere de vâlcuș deșeură.

Terenul este dotat cu toate utilitățile necesare pentru construcția de case sau construcții de servicii. Meritând ca pe termen scurt să se realizeze o casă de locuit și să se realizeze activități de agrement.

Suprafața terenului: 4140 metri pătrați

Descrierea în vâlcuș prețului: 20 euro/m

0.22 lei

17°C Cloudy

11:04 PM 5/26/2022

COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/matca/teren-constructii-de-vanzare-XCC81300E?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-matca

imobiliare.ro

Teren intravilan Matca

18.000 €

Drago Imobiliare Next Level

DRAGU IMOBILIARE NEXT LEVEL

0787 418 091

Cere detalii prin email

6,2 euro/mp

17°C Mostly cloudy

11:04 PM 5/26/2022

COMPARABILA NR. 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3700-mp-teren-vanzare-munteni-galati-7060200>

Teren de vânzare în Munteni la 25.900 €

25.900 €

2 km în urmă

Proprietar

Direct proprietar - verificat

0723794062

Chat WhatsApp

17°C Mostly cloudy 11:42 PM 1/24/2023

7 euro/mp

25.900 €

2 km în urmă

Loc de casa Munteni

Preț (m²): 7 €

Suprafața utilă: 3200 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Construcții

Descriere

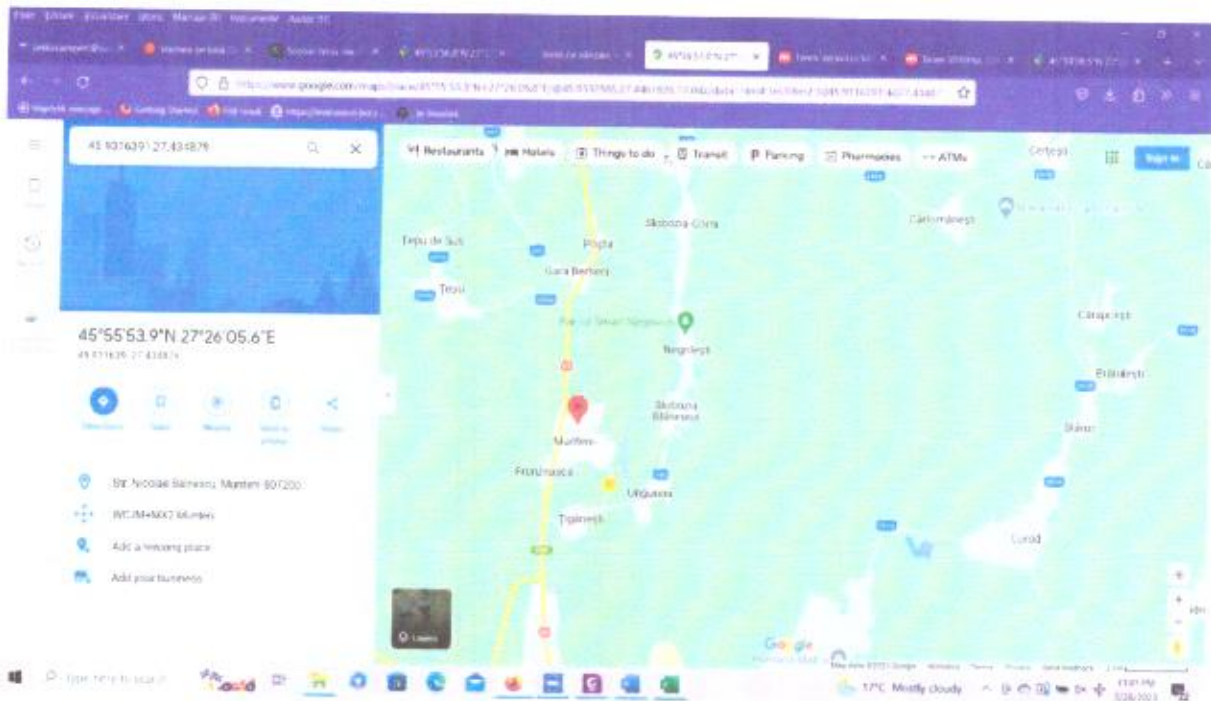
Loc de casa comuna munteni lega primara cam la 500 m distanta
Suprafata totala e de 3700 m² e prevazuta cu curari electric 220V apa pompa batuta
Are livada de pruni case si perii
Se vinde cu 7 euro m²

Preț (m²): 7 €

Suprafața utilă: 3200 m²

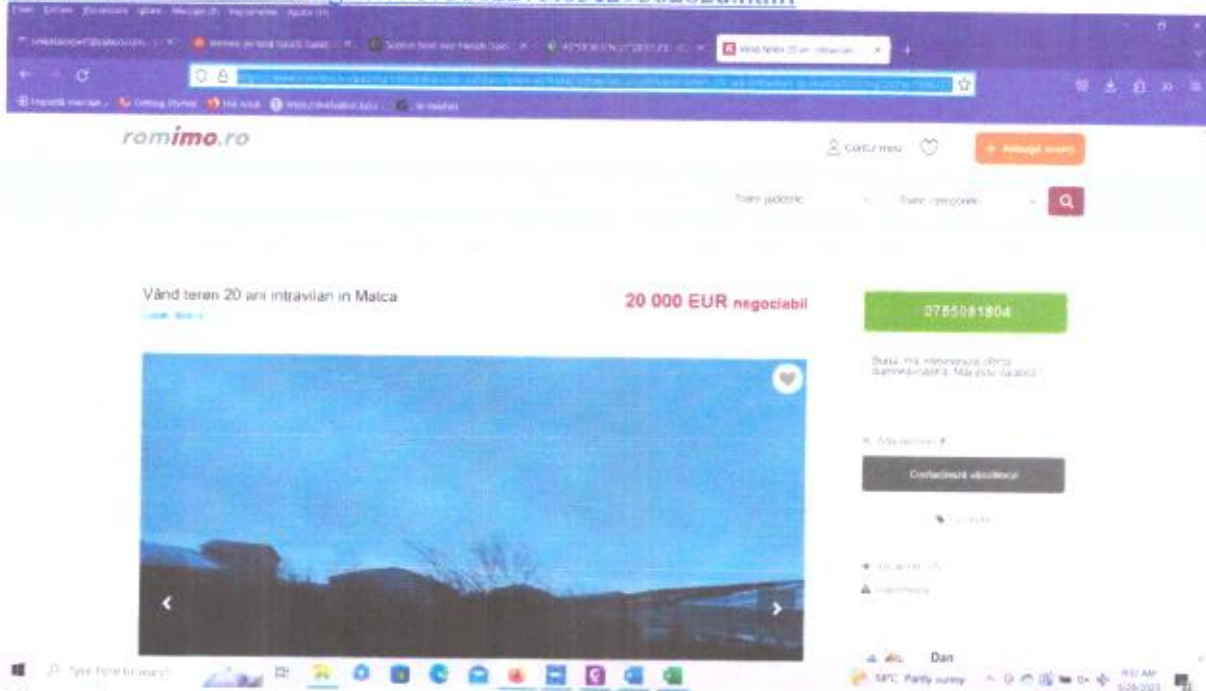
Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Construcții

17°C Mostly cloudy 11:43 PM 1/24/2023

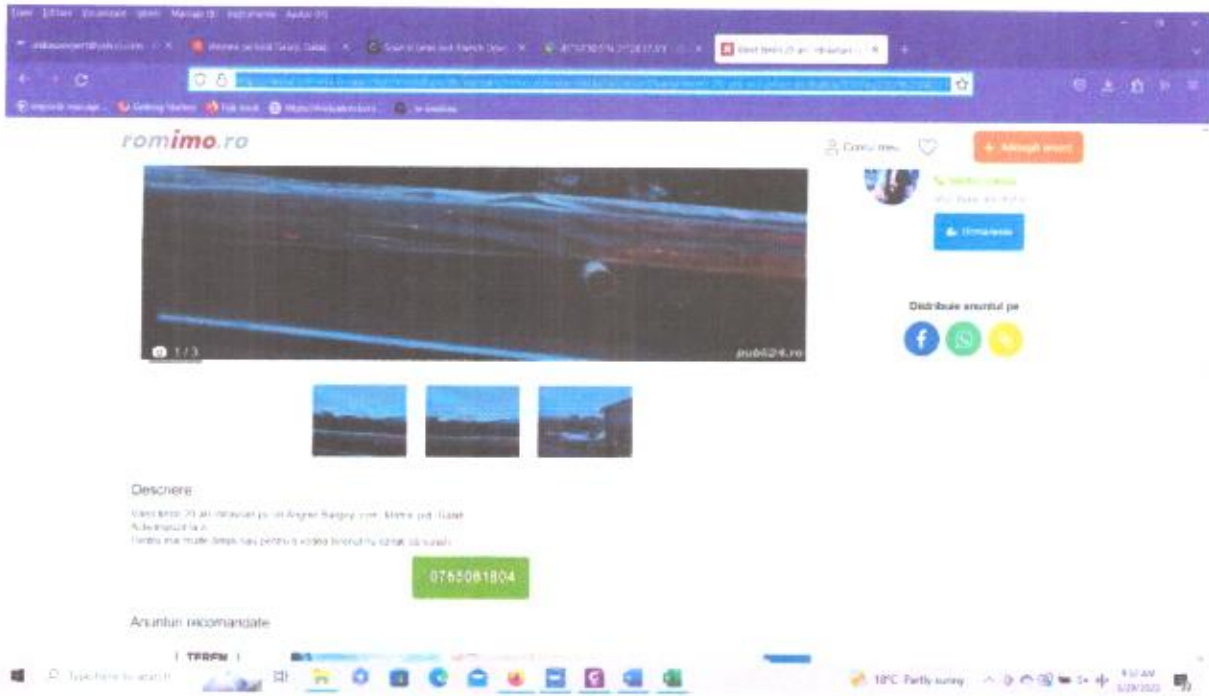


COMPARABILA NR. 4

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-20-arii-intravilan-in-matca/0307eg72i79673662275i63e2936282d.html>



10 euro/mp





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

Nr. cerere 17471
Ziua 29
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100137996879



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113543 Corod

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Corod, Cvartal 43 Parcela - 486, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113543	1.713	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3706 / 09/02/2023	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 65, din 29/11/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Corod;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1
1) COMUNA COROD DOMENIUL PRIVAT, CIF:4393166	

C. Partea III. SARCINI .

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

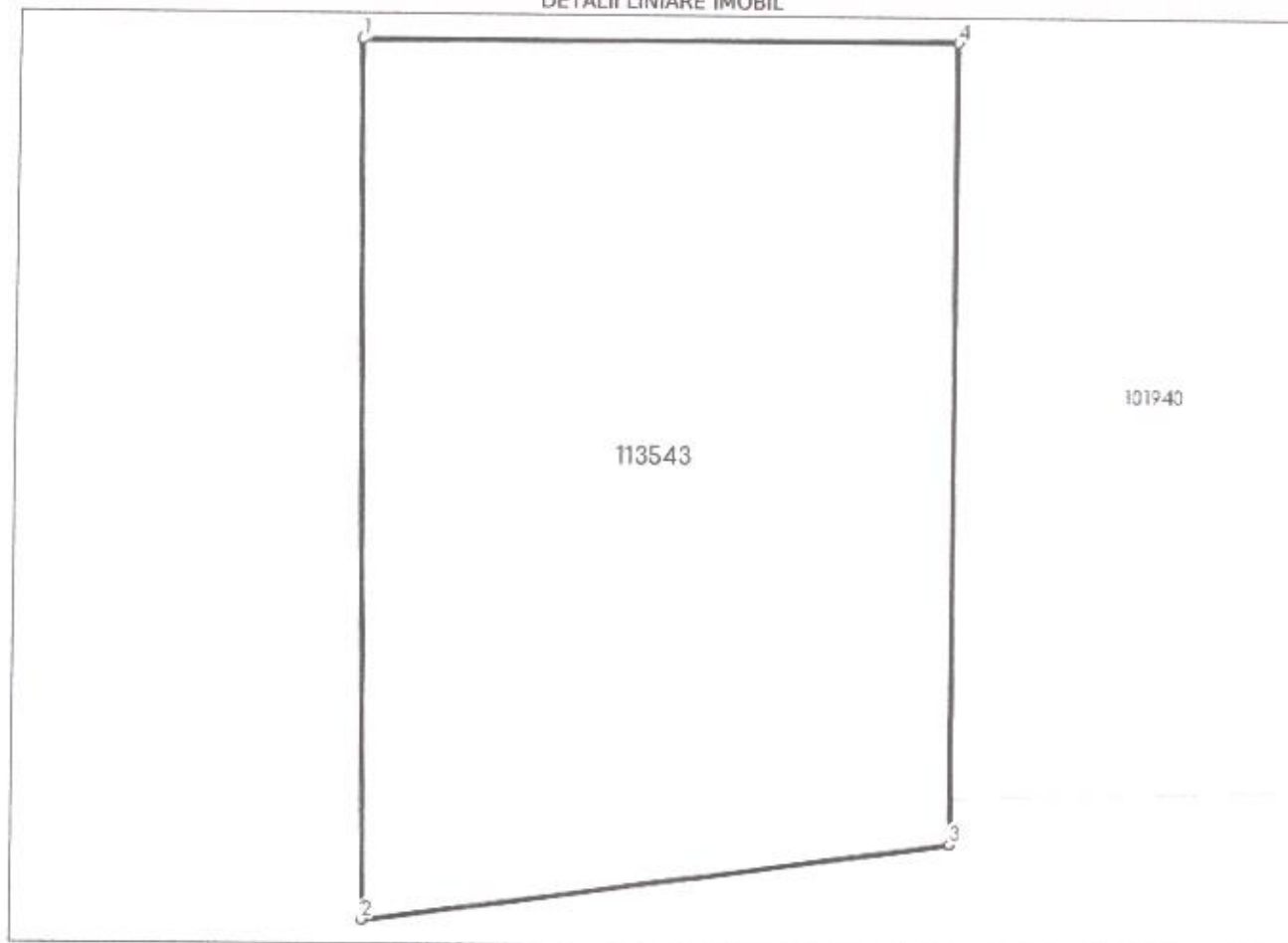
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113543	1.713	

* 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	DA	1.713	43	486	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	51.545
2	3	34.815
3	4	46.939
4	1	35.04

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/05/2023, 13:04



ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VALABIL 2023

SAVIN SEBASTIAN

Legitimația nr. 15975

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZARE EPI, EBM



ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VALABIL 2023

SAVIN FLOAREA

Legitimația nr. 15973

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZARE EPI, EBM



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0137

Se acordă societății:

UNIKASA 8 SRL

Cu sediul în județul GALATI, cod unic de înregistrare 25156774

Data emiterii: 01.01.2023
Valabil până la: 31.12.2023

Președinte,
Radu Călin Timbuș

Vă rugăm să plătiți în
BAN-ul alocat
poliței dumneavoastră
deschis la BCR



POLIȚA SERIA G NR. 1054457

ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ

Emisă de OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

Sucursala/Agenția: Sucursala Iasi

Adresa: Iasi, str. Palas, nr. 5B

Telefon, fax, e-mail: 0232 218 368

Cod intern emitent: 128861001

Înlocuiește / Reînnoiește polița nr.: G1028084

CLAUZA OPERATIVĂ: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP se obligă ca, în urma producerii sau apariției oricărui eveniment asigurat, în baza informațiilor furnizate de Asigurat / Contractant precum și a oricăror date privind riscurile asigurate transmise în scris de acesta, sub rezerva respectării întocmai a condițiilor, excluderilor și clauzelor stabilite de comun acord și în baza plății primei de asigurare în cuantumul și la scadențele prevăzute în Poliță, să plătească Asiguratului sau, după caz, Beneficiarului despăgubirea cuvenită în cuantumul și în condițiile prevăzute în prezenta Poliță.

Asigurat: (denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax) CUI / CNP:	OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.
Asigurat: (denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax) CUI / CNP:	SC UNIKASA 8 SRL Localitatea Galati ,Str. Brailei, nr.161, bl.A5, Ap. 19, jud. Galati 25156774
Contractant: (denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax) CUI / CNP:	SC UNIKASA 8 SRL Localitatea Galati ,Str. Brailei, nr.161, bl.A5, Ap. 19, jud. Galati 25156774
Intermediar: Cod unic ASF:	DESTINE BROKER
Perioada de asigurare:	12 luni, de la: 19.01.2023 până la: 18.01.2024
Perioada de răspundere anterioară:	12 luni
Prezenta Poliță a fost întocmită la data de	05.01.2023 în 2 exemplare originale

Declar în mod expres că am primit un exemplar original al documentelor Poliței și am citit prevederile acestora, atât înainte cât și la încheierea Poliței. Declar că am înțeles și sunt de acord cu conținutul și încheierea Poliței. În special, declar că înțeleg și accept clauzele standard din condițiile de asigurare referitoare la: evenimentele neacoperite prin poliță (excluderile din asigurare), suspendarea sau încetarea contractului, inclusiv în cazul neplății primei de asigurare sau ratei de primă de asigurare în cuantumul și la termenul stabilite în Poliță, stabilirea și plata despăgubirilor și/sau indemnizațiilor.

ASIGURAT / CONTRACTANT,
SC UNIKASA 8 SRL

(nume, prenume în clar și semnătură)



ASIGURĂTOR:

OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

(nume, prenume în clar, semnătură și ștampilă)

Societate administrată în sistem dualist | Adresa: Alexandru, nr. 54, Sector 1, 011822, București, România | Tel: +4021 311 4490, office@omniasig.ro, www.omniasig.ro | Cod Unic înregistrare 1436001 | Înregistrată în Registrul Comerțului: J40/10454/2001 | Capital social: 506.352.385 lei | Cod LEI: 529900AB9YD8CLGBE756 | Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară | R.A. - 047/10.04.2003

SPECIFICAȚIE

1. Activitatea specifică asigurată:	EVALUATOR	
2. Tipul răspunderii asigurate:	ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ A EXPERTILOR TEHNICI, EVALUATORILOR ȘI GEODEZILOR	
3. Limita de răspundere:	Limita de răspundere pe eveniment (EUR)	Limita de răspundere pe întreaga perioadă de asigurare (EUR)
	500.000	500.000
din care sublimite aferente clauzelor adiționale:		
-		
-		
4. Franșiza deductibilă pe eveniment:	500 EUR	
5. Prima de asigurare pe poliță:	320 EUR	
6. Modalitatea de plată:	<input type="checkbox"/> Integral, până la data de:	
	<input checked="" type="checkbox"/> 4 rate, cu scadențele:	
	R1=80 EUR/05.01.2023	R2=80 EUR/18.04.2023
7. Teritorialitate:	R3=80 EUR/18.07.2023 R4=80 EUR/18.10.2023	
8. Mențiuni speciale:	Romania	

8.1. Tip acoperire: "CLAIMS MADE" (Data evenimentului asigurat este data primei avizări scrise împotriva Asiguratului):

În limita de răspundere, a riscurilor asigurate și a excluderilor din asigurare stabilite prin prezenta poliță, aceasta acoperă doar cererile de despăgubire/cererile de chemare în judecată/constituirile de părți civile în dosarele penale/avizările scrise formulate împotriva asiguratului, pentru prima dată, în timpul perioadei de asigurare menționate în poliță sau perioadei extinse de raportare (dacă se aplică conform poliței), pentru daunele cauzate în timpul aceleiași perioade de asigurare sau perioadei de răspundere anterioară (dacă se aplică conform poliței).

Astfel, NU sunt acoperite în baza prezentei polițe orice cereri de despăgubire dintre cele menționate mai-inainte, după cum urmează:

- i. formulate împotriva Asiguratului pentru prima dată anterior perioadei de asigurare din prezenta poliță, chiar dacă în timpul perioadei de asigurare se reformulează, mențin, modifică etc. cereri de despăgubire anterioare pentru unul și același eveniment cauzator de daune;
- ii. formulate împotriva Asiguratului pentru prima dată după perioada de asigurare din prezenta poliță sau perioada extinsă de raportare (dacă se aplică conform poliței), chiar dacă actul generator al daunei și/sau dauna în sine s-au

produs în timpul perioadei de asigurare a prezentei polițe sau perioadei de răspundere anterioară (dacă se aplică conform poliței), dar fără a fi notificate asiguratului în această perioadă.

8.2. Prezenta poliță de asigurare nu acoperă pretențiile de despăgubire rezultate din sau în legătură cu daunele morale, cu excepția situațiilor în care acoperirea daunelor morale este expres menționată în Condițiile de asigurare sau într-o Clauză adițională care fac parte din prezenta Poliță.

9. La prezenta se anexează următoarele documente care fac parte integrantă din Poliță:

- Condiții de asigurare: 13.02.01.W.001.0.O; 13.02.18.W.001.0.C
- Clauze adiționale: 13.01.01.E.017.0.C; 13.01.01.E.018.0.A
- Altele: 13.02.18.F.001.0.J; 13.02.01.F.003.0.B

ASIGURAT / CONTRACTANT,
SC UNIKASA 8 SRL
(nume, prenume în clar și semnătură)

ASIGURĂTOR,
OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.
(nume, prenume în clar, semnătură și stampă)



DOCUMENTAȚIA

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil - proprietate privată a Comunei Corod, identificat prin C.F. 113543 Corod, situat în intravilanul comunei Corod

Art.1.

(1) Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1713 m²-categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Corod, înscris în C.F. 113543 a Comunei Corod, situat în intravilanul comunei, se aplică prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Corod, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Comunei Corod.

Art.2.

Termenii de mai jos au următoarea semnificație:

(1) Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local al Comunei Corod în numele Comunei Corod, pentru bunurile imobile din domeniul privat al Comunei Corod, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament.

(3) Organizatorul vânzării este Comuna Corod, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Comunei Corod.

(4) Ofertanții sunt persoanele fizice sau persoanele juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

Art.3.

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau persoane juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a Comunei Corod, în schimbul unui preț. Primarul Comunei Corod, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele Comunei Corod, actul de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.4.

(1) Se împutenicește Primarul Comunei Corod să constituie, prin dispoziție, comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri în mod autonom cu votul majorității membrilor și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri, dintre care, 2 consilieri locali, 2 funcționari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Corod și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală. Astfel, comisia are următoarea structură:

-un președinte - cu drept de vot (desemnat prin dispoziția primarului);

-4 membri - cu drept de vot;

-un secretar - funcționar din aparatul de specialitate al primarului, desemnat prin dispoziția acestuia - fără drept de vot;

(4) Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită tot prin dispoziția Primarului Comunei Corod, având aceeași structură ca și comisia de evaluare, dar din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanți numiți în comisia de evaluare.

(5) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare/comisiei de soluționare a contestațiilor i se va desemna un supleant.

(6) Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.

Art.5.

(1) Membrii comisiei de evaluare/comisiei de soluționare a contestațiilor au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2) Membrii comisiei de evaluare/comisiei de soluționare a contestațiilor și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limită de depunere a ofertelor, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei sesizează de îndată pe Primarul Comunei Corod despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

(4) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători ori subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor (membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarii ori asociații semnificativi, persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante).

Art.6.

Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;

b) verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și ale instrucțiunilor de participare la licitație;

c) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

d) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

e) analizarea și evaluarea ofertelor;

f) întocmirea proceselor-verbale;

g) întocmirea raportului de evaluare și a proceselor verbale;

h) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;

i) desemnarea ofertei câștigătoare;

j) după stabilirea ofertei câștigătoare, înaintează, prin intermediul secretarului comisiei, ordonatorului principal de credite, spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art.7.

Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuții:

- primește documentațiile în care se regăsesc și ofertele, de la Compartimentul Relații cu Publicul;
- convoacă comisia de licitație la solicitarea președintelui comisiei;
- întocmește procesele-verbale ale ședinței de licitație;
- întocmește raportul de evaluare pe care îl înaintează Primarului comunei Corod;
- trimite către ofertanți, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii

CAIETUL DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil - proprietate privată a Comunei Corod, identificat prin C.F. 113543 Corod, situat în intravilanul comunei Corod

Art.1. - Date despre proprietarul terenului

(1) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Corod, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză, este în sarcina Consiliului Local al Comunei Corod, bunul aparținând domeniului privat, conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Corod nr. 48 din 18.05.2023 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Corod aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Corod, unde, la poz. 25 din Anexă, se regăsește terenul în suprafață de 1713 mp.

(2) Adresa titularului dreptului de proprietate este: Comuna Corod, cu sediul în comuna Corod, satul Corod, Str. Ștefan cel Mare, nr. 258, județul Galați, telefon - 0236864006, fax - 0236864002, e-mail: corod@gl.e-adm.ro, având codul fiscal 4393166, reprezentată legal prin Tenie Dumitru - primar;

(3) Organizatorul licitației este Primăria Comunei Corod, cu sediul în comuna Corod, satul Corod, Str. Ștefan cel Mare, nr. 258, județul Galați, telefon - 0236864006, fax - 0236864002, e-mail: corod@gl.e-adm.ro, având codul fiscal 4393166.

Art.2. — Obiectul vânzării

(1) Terenul în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, aparținând patrimoniului privat al comunei Corod, înscris în C.F. 113543 a Comunei Corod, situat în intravilanul comunei Corod

(2) Terenul are acces din DE prin latura de SUD.

Art. 3 - Elemente de preț

Prețul evaluat pentru teren este de 3,13 euro/mp, preț stabilit conform Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Unikasa S.R.L. în data de 26.06.2023, cu sediul în Galați, Str. Brăilei, nr. 161, bl. A5, ap. 19, județul Galați, prin evaluator autorizat Savin Floarea.

Art. 4 - Procedura de evaluare aplicată

Pentru terenul în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, aparținând patrimoniului privat al comunei Corod, înscris în C.F. 113543 a Comunei Corod, situat în intravilanul comunei Corod, procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului - cel mai mare preț/mp.

Art. 5 - Data depunerii ofertelor

Data-limită de depunere a ofertelor se stabilește prin Anunțul privind organizarea procedurii de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Corod - www.primariacorodgl.ro, ori prin alte medii sau canale publice

de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației.

Art. 6 - Adresa, data și ora de desfășurare a licitației

Adresa locului de desfășurare a licitației este Primăria Comunei Corod, cu sediul în comuna Corod, satul Corod, Str. Ștefan cel Mare, nr. 258, județul Galați, telefon - 0236864006, fax - 0236864002, e-mail: corod@gl.e-adm.ro.

Data și ora de desfășurare a licitației se stabilesc prin Anunțul privind organizarea procedurii de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Corod - www.primariaCorod.ro

Art. 7 — Prezentarea imobilului ce se vinde: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinației imobilului

Terenul ce urmează a fi vândut, în suprafață de 1713 m²- categoria de folosință arabil, înscris în C.F. 113543 a Comunei Corod, situat în intravilanul comunei Corod, este în patrimoniul privat al comunei Corod și este liber de sarcini.

Art. 8 - Garanția de participare la licitație

(1) Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației – 2661 lei.

(2) Garanția de participare la licitație se poate depune la casieria Primăriei comunei Corod sau în contul deschis la Trezoreria Municipiului Tecuci.

(3) Primăria comunei Corod are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situații:

(4) Primăria comunei Corod nu va restitui garanția de participare în următoarele situații:

-participantul nu se prezintă la licitație deși a depus toate documentele de participare;

-participantul revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de încheierea contractului;

-în cazul celor care nu încheie contractul în termen, participantului care câștigă licitația;

-participantul revocă oferta după atribuirea contractului și refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia;

(5) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător se transferă în contul vânzării bunului la terminarea procedurii.

(6) Garanția de participare constituită de ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății, în contul indicat de aceștia.

Art. 9 - Documente necesare pentru participarea la licitație

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau persoană juridică română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții :

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație :

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 2661 lei, egală cu 10% din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) - 100 de lei (nu se restituie);

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală de la Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează, respectiv de la Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Corod;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a avut în ultimii 3 ani sau la momentul depunerii ofertei, au litigii cu autoritatea publică ce are calitatea de proprietar

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Corod orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

-este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;

-face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;

-nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;

-a furnizat informații false în documentele de calificare;

-a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;

-nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;

-oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conforme cu originalul;

-documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;

-prețul oferit este mai mic decât prețul minim de ponire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Art. 10 — Date de corespondență privind vânzătorul, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact unde se not obține relații despre bunul ce face obiectul vânzării, etc.:

Comuna Corod, cu sediul în comuna Corod, satul Corod, Str. Ștefan cel Mare, nr. 258, județul Galați, telefon - 0236864006, fax - 0236864002, e-mail: corod@gl.e-adm.ro, având codul fiscal 4393166, reprezentată legal prin Tenie Dumitru - primar.

Art. 11 - Anularea licitației

(1) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru

atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019;

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

(3) Comuna Corod are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost depuse două oferte egale și ofertanții nu au mai uzat de posibilitatea oferită de art. 310 din OUG nr. 57/2019;

c) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

-au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

-nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;

-conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

-circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

-ofertantul declarat câștigător își revocă oferta ;

-ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare — cumpărare;

d) contestația unui ofertant este admisă.

(4) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Art. 12 - Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 60 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și la prezentul alineat se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament.

(4) 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.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplica prevederile alin. (3).

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil - proprietate privată a Comunei Corod, identificat prin C.F. 113543 Corod, situat în intravilanul comunei Corod

Art.1.

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, aparținând patrimoniului privat al comunei Corod, înscris în C.F. 113543 a Comunei Corod, situat în intravilanul comunei Corod, vor depune la sediul Primăriei comunei Corod - Comuna Corod, satul Corod, Str. Ștefan cel Mare, nr. 258, județul Galați, telefon - 0236864006, fax - 0236864002, e-mail: corod@gl.e-adm.ro, având codul fiscal 4393166 - Compartiment Relații cu publicul, până la data de, ora, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

Art.2. - Tipul licitației

Bunul aparținând patrimoniului privat al comunei se va achiziționa în urma unei licitații publice, cu ofertă în plic închis, pe baza criteriului - cel mai mare preț/mp. Licitația publică va avea loc la sediul Primăriei comunei Corod - Comuna Corod, satul Corod, Str. Ștefan cel Mare, nr. 258, județul Galați, în data de, ora, dată stabilită în funcție de data publicării în Monitorul Oficial al României - Partea a VI -a, a anunțului de licitație.

Art.3. - Termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor

(1) Termenul de depunere a ofertelor se stabilește în funcție de data publicării către Monitorul Oficial al României - Partea a VI -a a anunțului de licitație.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art. 335 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) 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, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Primăria Comunei Corod 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.

(4) Primăria Comunei Corod are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(5) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), Primăria Comunei Corod are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Comunei Corod în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), Primăria are totuși 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.

(7) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

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

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) 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.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației.

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

(11) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(12) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (11) 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.

(13) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Art.4. - Lista documentelor obligatorii pentru participarea la licitație, modul și locul de înregistrare a acestora

(1) Ofertanții interesați a participa la licitația publică vor depune la sediul Primăriei comunei Corod oferta, în două plicuri, după cum urmează:

Plicul exterior - pentru persoanele fizice:

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 2661 lei, egală cu 10% din din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) — 100 de lei (nu se restituie);

-certificat de atestare fiscală eliberat de Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Corod, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original) din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;

-certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează arondat, în funcție de domiciliu, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat (în original), din care să rezulte că nu are datorii la bugetul de stat;

-buletinul/cartea de identitate (fotocopie);

-împuternicire notarială, pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original);

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație;

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant - Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant - Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-alte documente relevante care se consideră necesare;

Plicul exterior - pentru persoanele juridice:

-dovada achitării garanției de participare, în valoare de 2661 lei, egală cu 10% din din prețul de pornire al licitației;

-dovada achitării documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) - 100 de lei (nu se restituie);

-copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator, nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii ofertei;

-certificat de atestare fiscală eliberat de Compartimentul Impozite și taxe locale al Primăriei Comunei Corod, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original) din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;

-certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Financiară (Serviciul Fiscal) în care figurează arondat, în funcție de domiciliu, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat (în original), din care să rezulte că nu are datorii la bugetul de stat;

-buletinul/carta de identitate (fotocopie) pentru persoana fizică sau reprezentantul legal;

-împuternicire notarială, pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscrși (în original);

-declarație pe propria răspundere privind încadrarea/neîncadrarea în restricțiile de participare la licitație conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Anexa nr. 4 din prezenta documentație;

-declarație de participare privind ofertantul, semnată și datată de ofertant - Anexa A la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-fișa ofertantului, semnată și datată de ofertant - Anexa B la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți;

-alte documente relevante care se consideră necesare;

(2) Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior**. În care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației. Oferta depusă, semnată și datată de ofertant, va fi întocmită conform formularului - Anexa C la prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți.

(3) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și terenul pentru care se va licita.

(4) Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

Art.5. - Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației este de 3,13 euro/m².

Art.6. - Prețul documentației de licitație

Pentru participarea la licitație, pe lângă garanția de participare la licitație - 10% din prețul de pornire al licitației, reglementată conform prevederilor art. 8 din Anexa nr. 4 din prezenta documentație, trebuie achitate următoarele taxe :

-taxă pentru achiziționarea documentației de atribuire (ce include caietul de sarcini) - 100 de lei (nu se restituie);

Aceste taxe se pot depune la casieria Primăriei comunei Corod sau în conturile deschise la Trezoreria Municipiului Tecuci.

Art.7. - Modul de întocmire și prezentare a ofertei

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Corod - Compartiment Relații cu publicul, până la data, ora, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul intrare, precizându-se data și ora.

(4) *Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: „Licitație publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 1713 m². A nu se deschide până la data de, ora” . Plicul exterior va trebui să conțină documentele prevăzute la art. 4 din prezenta anexă.*

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și terenul pentru care se va licita.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar datat și semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se retornează nedeschisă.

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) 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 prevăzute la alin. (1) - (13).

(19) După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia.

Art.8. - Criterii de selecție a ofertelor

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau persoană juridică română sau străină, care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 4 din prezenta Anexă:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a avut în ultimii 3 ani, sau la momentul depunerii ofertei, litigii cu autoritatea publică care are calitatea de proprietar.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Corod orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

-este insolvabil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;

-face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;

-nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;

-a furnizat informații false în documentele de calificare;

-a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;

-nu a achitat contravaloarea garanției de participare ori a caietului de sarcini;

-oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conforme cu originalul;

-documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;

-prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului prețul cel mai mare oferit pe un m².

(6) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(7) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(8) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj.

(9) Primăria comunei Corod are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau persoane 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.

Art.9. - Desfășurarea procedurii de licitație: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;

(1) Licitația publică se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;

b) la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Corod participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului comunei Corod și participanții care au depus oferte;

c) licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;

d) în ziua și la ora anunțate pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

e) se deschid plicurile exterioare în ședința publică;

f) după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare verifică, în prima fază, elementele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, prevăzute la art. 4 din prezenta Anexă și elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 7, alin. (2) - (5), din prezenta Anexă;

g) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 7 alin. (2) - (5) din prezenta Anexă. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;

h) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare; prin acest proces verbal se comunică faptul că ofertanții au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație;

i) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit. h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și cu condiția ca cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal, comisia consemnează acest fapt în procesul-verbal;

j) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini; în situația în care există două oferte valabile, comisia de licitație deschide și analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de ponire al licitației, precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;

k) determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului „cel mai mare preț oferit/m²”;

l) în cazul în care ofertanții declară același preț, departajarea acestora se face în urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmată de confruntarea ofertelor până la adjudecare, dacă este cazul;

m) în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;

n) în baza procesului-verbal care statuează determinarea ofertei câștigătoare pe baza criteriului prevăzut la lit. k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;

o) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum și pe ceilalți ofertanți ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

p) raportul prevăzut la lit. n) se depune la dosarul licitației. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare și se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează notarului în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare;

r) în cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu;

s) comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire;

t) oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;

u) în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității, în continuare, departajarea se face în funcție

de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită drept câștigătoare.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(4) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(6) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (5) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(7) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (5) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(8) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (5).

(9) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(10) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(11) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. În acest caz procedura va fi anulată, urmând a fi reluată.

(12) Vânzarea se va putea perfecta doar cu plata prețului integral.

Art. 10. - Soluționarea contestațiilor

(1) Orice participant, persoană fizică sau persoană juridică, din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația. Contestația se formulează în scris și se înregistrează la registratura Primăriei Comunei Corod.

(2) Contestația va conține următoarele elemente:

a) numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

b) în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U./C.I.F, administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

c) obiectul contestației;

d) motivarea în fapt și în drept a contestației;

e) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;

f) numele/prenumele/semnătura persoanei care a formulat contestația.

(3) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop prin dispoziția Primarului comunei Corod, în termen de 48 de ore de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

(4) Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de o zi lucrătoare spre avizare Primarului comunei Corod.

(5) În cazul în care contestația este fondată, comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(6) După avizarea de către primar, hotărârea comisiei va fi comunicată contestatarului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.

(7) În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației.

(8) În cazul în care procedura de licitație va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

(9) Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii nr. 544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(10) Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

Art.II. - Dispoziții finale

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 ca urmare a adjudecării este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România

SC/PFA/II/Persoană fizică

Sediul/domiciliul

CUI.....

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, situat în intravilanul comunei Corod, aparținând domeniului privat al Comunei Corod.

Către Primăria Comunei Corod

Urmare a anunțului publicat din data de

Subsemnatul/subscrisa

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cu ofertă în plic închis pentru vânzarea terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, situat în intravilanul comunei Corod, aparținând domeniului privat al Comunei Corod.

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

Oferta noastră este valabilă până la data de

La locul, data și ora indicate de dumneavoastră în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

SC/PFA/II/Persoană fizică
Sediul/domiciliul
CUI.....

FIȘA OFERTANTULUI

La licitația publică în vederea vânzării terenului în suprafață de 1713 m² - categoria de folosință arabil, situat în intravilanul comunei Corod, aparținând domeniului privat al Comunei Corod

1. Ofertant
2. Adresa sau sediul
3. Date de contact (telefon, fax, e-mail)
4. Reprezentant legal.....
5. Funcția
6. Cod fiscal.....
7. Nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului
8. Cont bancar deschis la