

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.73/2020

privind aprobarea vânzării unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui, înscris în CF 63427 Pui

Consiliul Local al Comunei Pui, județul Hunedoara, întrunit în ședință extraordinară în data de 23.10.2020,

Analizând proiectul de hotărâre nr.84/73/20.10.2020 și referatul de aprobare cu același număr întocmite de primarul comunei din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri cu privire la aprobarea vânzării unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui, înscris în CF 63427 Pui, în suprafață de 4.000 m², determinată de necesitatea creșterii veniturilor bugetului local al comunei,

Întrucât terenul nu se află în litigiu și nu a fost revendicat în baza legilor fondului funciar sau ale altor legi reparatorii;

Având în vedere raportul compartimentului de resort nr.85/73/21.10.2020 din cadrul aparatului de specialitate al primarului,

În baza avizului comisiei economice, buget-finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului și urbanism, muncă și protecție socială, protecția mediului de specialitate a consiliului local nr.86/104/23.10.2020, întrunită în ședință în data de 23.10.2020,

Ținând cont de prevederile:

-art.5 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108 lit.e), art.139 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.196 alin.(1) lit.a), art. 197 alin.(4) și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

hotărăște:

Art.1.- Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a imobilului-teren în suprafață de 4.000 m², categoria de folosință "fânață", situat în extravilanul satului Pui, înscris în CF 63427 Pui, având nr. cadastral/topografic 63427, valoare de inventar:4965 lei.

Art.2. – Prețul minim al vânzării se stabilește în sumă de 6.360 lei și reprezintă atât valoarea pretului de piață determinat prin Raportul de evaluare nr.98/2020, întocmit de Mangu Iuliu-Sorin, expert evaluator proprietăți imobiliare, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre cât și valoarea de inventar a imobilului.

Art.4. – Se aprobă documentația de atribuire privind vânzarea bunului prevăzut la articolul 1, alcătuită din:

- a)caietul de sarcini, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre
- b)fișa de date a procedurii, prevăzută în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre
- c)contractul-cadru, prevăzut în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre
- d)formulare și modele de documente, prevăzute în anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. – Taxa de participare la licitație este de 300 lei.

Art.6. - Garanția de participare la licitație se stabilește în sumă de 497 lei și reprezintă 10% din prețul minim de vânzare.

Art.7. – Se mandatează primarul comunei să negocieze clauzele de vânzare și să semneze contractul de vânzare cu câștigătorul licitației, cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Comunei Pui și biroului financiar-contabil .



**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 23.10.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:11; Voturi împotrivă:1; Abțineri:1.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL**

**PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com**

Anexa nr.1 la Hotărârea nr.____/2020

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 598/19.08.2020)

**ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL**

**PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com**

Anexa nr.1 la Hotărârea nr.73/2020

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 98/19.08.2020)

TEREN EXTRAVILAN

Comuna PUI, localitatea PUI

- Cartea Funciară nr. 63394 Pui -
- Cartea Funciară nr. 63396 Pui -
- Cartea Funciară nr. 63398 Pui -
- Cartea Funciară nr. 63401 Pui -
- Cartea Funciară nr. 63402 Pui -
- Cartea Funciară nr. 63425 Pui -
- Cartea Funciară nr. 63427 Pui -

Utilizator desemnat

COMUNA PUI

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 98/19.08.2020	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr. 3167/3.09.2020
------------------------------	----------------------	--	-----------------------

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza COMENZII nr. 2.868/11.08.2020 a Comunei Pui.

Obiectul evaluării îl reprezintă o proprietate imobiliară, de tipul “teren extravilan”, cu suprafața de 15.448 mp (515 mp + 1.696 mp + 2.472 mp + 523 mp + 1.118 mp + 5.124 mp + 4.000 mp), categoria de folosință “fânceață”.

Terenul extravilan evaluat este situat în județul Hunedoara, comuna Pui, localitatea Pui.

Terenul extravilan evaluat aparține patrimoniului Comunei Pui.

Terenul extravilan evaluat este înscris în C.F. nr. 63394 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63394 (515 mp); C.F. nr. 63396 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63396 (1.696 mp); C.F. nr. 63398 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63398 (2.472 mp); C.F. nr. 63401 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63401 (523 mp); C.F. nr. 63402 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63402 (1.118 mp); C.F. nr. 63425 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63425 (5.124 mp); C.F. nr. 63427 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63427 (4.000 mp).

Terenul extravilan evaluat a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 19.08.2020.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii terenului extravilan.

În vederea evaluării terenului extravilan a fost selectată și aplicată metoda comparațiilor directe (abordarea prin piață).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63394) (suprafață: 515 mp)	675 lei
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63396) (suprafață: 1.696 mp)	2.660 lei
Teren extravilan	

(Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63398) (suprafață: 2.472 mp)	3.875 lei
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63401) (suprafață: 523 mp)	820 lei
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63402) (suprafață: 1.118 mp)	1.460 lei
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63425) (suprafață: 5.124 mp)	6.360 lei
Teren extravilan (Comuna Pui, localitatea Pui; C.F. nr. 63427) (suprafață: 4.000 mp)	4.965 lei

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la terenul evaluat
11	Analiza celei mai bune utilizări
12	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
13	Analiza pieței imobiliare
14	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
15	Surse de informare
16	Definiții generale
17	Definiții ale valorii
18	Valoarea de piață
19	Metode de evaluare
20	Ipoteze restrictive și condiții limitative
21	Declarație de conformitate
22	Certificare
23	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului
ANEXE	
Anexa 1: Act de proprietate	
Anexa 2: Extrase de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 3: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 4: Plan parcellar	
Anexa 5: Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)	
Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată	

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2020, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 31.263/13.01.2020 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2020 - 31.12.2020
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	COMUNA PUI
Beneficiarul Raportului de Evaluare	COMUNA PUI (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Pui, strada Republicii, numărul 64; Cod Unic de Înregistrare: 4374059)

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren extravilan (suprafața: 15.448 mp (515 mp + 1.696 mp + 2.472 mp + 523 mp + 1.118 mp + 5.124 mp + 4.000 mp); categoria de folosință: "fâneță")
Proprietar	Comuna Pui
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, comuna Pui, localitatea Pui

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piață estimată (prin metoda comparațiilor directe)	C.F. nr. 63394 Pui (515 mp): 675 lei C.F. nr. 63396 Pui (1.696 mp): 2.660 lei C.F. nr. 63398 Pui (2.472 mp): 3.875 lei C.F. nr. 63401 Pui (523 mp): 820 lei C.F. nr. 63402 Pui (1.118 mp): 1.460 lei C.F. nr. 63425 Pui (5.124 mp): 6.360 lei C.F. nr. 63427 Pui (4.000 mp): 4.965 lei
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii proprietății imobiliare (fundamentarea prețului inițial de referință, în vederea vânzării prin procedura de licitație publică)
Data de referință a evaluării	19.08.2020
Cursuri valutare de referință	1 EUR = 4,8390 lei
Banca Națională a României	1 USD = 4,0550 lei

Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 19.08.2020, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Comunei Pui
Data Raportului de Evaluare	21.08.2020

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Reconstituirea dreptului de proprietate
Actul de proprietate	Titlu de proprietate nr. 20/13667, emis la data de 29.07.2020 de către Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, județul Hunedoara În Anexa 1 este prezentat actul de proprietate
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare nr. 20.051/06.08.2020, nr. 20.050/06.08.2020, nr. 20.049/06.08.2020, nr. 20.045/06.08.2020, nr. 20.046/06.08.2020, nr. 20.048/06.08.2020, nr. 20.047/06.08.2020, (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hațeg) În Anexa 2 sunt prezentate Extrasele de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 63394 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63394 (515 mp); C.F. nr. 63396 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63396 (1.696 mp); C.F. nr. 63398 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63398 (2.472 mp); C.F. nr. 63401 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63401 (523 mp); C.F. nr. 63402 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63402 (1.118 mp); C.F. nr. 63425 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63425 (5.124 mp); C.F. nr. 63427 Pui, nr. crt. A1, nr. cadastral 63427 (4.000 mp)
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	15.448 mp (515 mp + 1.696 mp + 2.472 mp + 523 mp + 1.118 mp + 5.124 mp + 4.000 mp)
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate
Condiții limitative deosebite	Nu au fost identificate

9. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Periferică, extravilană În Anexa 3 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Agricol
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	DN 66 și drumuri comunale agricole
Obiective majore de referință	Nu există
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Relativ favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată agricol, relativ favorabilă, aspect relativ civilizat, poluare fonică, fără obiective majore de referință

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 500 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de apă-canalizare: inexistentă

	Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: inexistentă Rețea de telefonie fixă: inexistentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane slab reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Extravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	Fâneată
Suprafața	15.448 mp (515 mp + 1.696 mp + 2.472 mp + 523 mp + 1.118 mp + 5.124 mp + 4.000 mp) În Anexa 4 este prezentat Planul parcelar
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: nu Procentul de ocupare a terenului: - Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Parcele de formă dreptunghiulară sau poligonală, favorabilă utilizării agricole
Aspectul	Teren plat
Accesul	DN 66 și drumuri comunale agricole
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 500 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mare de 500 m Rețea de canalizare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m Rețea de gaze naturale: la distanță mai mare de 500 m Rețea de telefonie fixă: la distanță mai mare de 500 m
Calitatea vecinătăților	Relativ bună
Utilizarea actuală	Agricolă (fâneată)

11. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare agricolă
Testul posibilității fizice	Utilizare agricolă
Testul fezabilității financiare	Utilizare agricolă
Testul productivității maxime	Utilizare agricolă
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea agricolă (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

12. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Implementare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2013)

	Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Agricole: proprietăți agricole individuale
Caracteristicile localității	Rezidențiale: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+2E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat exclusiv pe segmentul locuințelor individuale) Edilitare: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economice: sat reședință de comună fără o expansiune economică evidentă, afectat de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri extravilane oferite la vânzare în comuna Pui, satul Pui este scăzut: aproximativ 1-2 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agenților imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Tarifele de închiriere (arendă) ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 450 lei/ha Maxim: 600 lei/ha
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 9.000 lei/ha Maxim: 15.000 lei/ha
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi

	considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.
--	--

14. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe	20.815 lei (echivalent 4.302 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 5 este prezentată aplicarea metodei comparațiilor directe	

15. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.imobiliare.ro Primăria Comunei Pui Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpurilor de proprietate “terenuri extravilane situate în comuna Pui, localitatea Pui”; Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților
--

16. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Criteriu de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei

	evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: - a.) terenul; - b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; - c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidente agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

17. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de recuperare	Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare.
Valoarea reziduală	Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia.
Valoarea de utilizare	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

18. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

19. METODE DE EVALUARE

Metoda comparațiilor directe

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapile parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;
- compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, categorie de folosință, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

20. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea, de către instituția utilizator desemnat al Raportului de Evaluare, a unor date sau informații care ar putea afecta valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Comunei Pui. Referitor la aceste documente și informații, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extraselor de Carte Funciară pentru Informare puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Comunei Pui (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acesteia, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției și metoda reziduală nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

La aplicarea metodei comparațiilor directe, evaluatorul a luat în considerație două proprietăți imobiliare comparabile reprezentate de terenuri extravilane din Comuna Pui, obiect al unor tranzacții de vânzare-cumpărare.

La aplicarea metodei comparațiilor directe, evaluatorul a luat în considerație suprafața totală a terenului extravilan evaluat. Având însă în vedere amplasarea diferită a celor șapte parcele, a procedat ulterior la corecții ale valorii de bază. Corecțiile aplicate au avut în vedere amplasarea parcelelor în raport cu DN 66 Petroșani - Simeria.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuie a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională).

21. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

22. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile proprii expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;
-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;
-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;
-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;
-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2018);
-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

23. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparațiilor directe.

Metoda comparațiilor directe reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor extravilane nu este o piață perfect funcțională la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparațiilor directe reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Comunei Pui, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul extravilan situat în comuna Pui, localitatea Pui (notat în C.F. nr. 63394 Pui (515 mp), C.F. nr. 63396 Pui (1.696 mp), C.F. nr. 63398 Pui (2.472 mp), C.F. nr. 63401 Pui (523 mp), C.F. nr. 63402 Pui (1.118 mp), C.F. nr. 63425 Pui (5.124 mp), C.F. nr. 63427 (4.000 mp)), categoria de folosință "fâneată", are o valoare de piață estimată de 20.815 lei (echivalent 0,2785 EUR/mp).

Structura valorii este următoarea:

- teren extravilan notat în C.F. nr. 63394 Pui (515 mp): 675 lei;
- teren extravilan notat în C.F. nr. 63396 Pui (1.696 mp): 2.660 lei;
- teren extravilan notat în C.F. nr. 63398 Pui (2.472 mp): 3.875 lei;
- teren extravilan notat în C.F. nr. 63401 Pui (523 mp): 820 lei;
- teren extravilan notat în C.F. nr. 63402 Pui (1.118 mp): 1.460 lei;
- teren extravilan notat în C.F. nr. 63425 Pui (5.124 mp): 6.360 lei;
- teren extravilan notat în C.F. nr. 63427 Pui (4.000 mp): 4.965 lei.

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparațiilor directe.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**

ANEXE

Anexa 1: Act de proprietate

Anexa 2: Extrase de Carte Funciară pentru Informare

Anexa 3: Plan de amplasare în zonă

Anexa 4: Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 5: Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

Anexa 5

Aplicarea metodei comparațiilor directe (abordarea prin piață)

Tabelul 5.1
Aplicarea metodei comparațiilor directe

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B
Preț de vânzare - tranzacție (EUR/mp)		0,26	0,13
Corecție preț de vânzare		-	-
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		0,26	0,13
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0
Preț corectat		0,26	0,13
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0
Preț corectat		0,26	0,13
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent
Corecție		0	0
Preț corectat		0,26	0,13
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu
Corecție		0	0
Preț corectat		0,26	0,13
Condiții de piață	19.08.2020	similare	similare
Corecție		0	0
Preț corectat		0,26	0,13
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare
Corecție		0	0
Preț corectat		0,26	0,13
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	inferioară (+5%)	inferioară (+15%)
Corecție		+0,01	+0,02
Preț corectat		0,27	0,15
Suprafață	15.448 mp	27.610,50 mp (+10%)	18.877 mp (+5%)
Corecție		+0,03	+0,01
Preț corectat		0,30	0,16
Caracteristici fizice	Conform descrierii	superioare (-10%)	inferioare (+15%)
Corecție		-0,03	+0,02
Preț corectat		0,27	0,18
Categoria de folosință	Conform descrierii	similară	similară
Corecție		0	0
Preț corectat		0,27	0,18
Vecinătăți	Conform descrierii	similare	inferioare (+10%)
Corecție		0	+0,02
Preț corectat		0,27	0,20
Acces	Conform descrierii	direct	direct
Corecție		0	0
Preț corectat		0,27	0,20
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu
Corecție		0	0
Preț corectat		0,27	0,20
Corecție totală brută		+0,01	+0,07
Procent din prețul de vânzare (%)		+3,85%	+53,85%
Număr de corecții		3	4
Valoare estimată, EUR/mp		0,27	-
Valoare estimată, lei		20.185	-

Tabelul 5.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (Contract de vânzare cu încheierea de autentificare nr. 2.163/12.12.2018)	Comparabilă A (Contract de vânzare cu încheierea de autentificare nr. 670/03.06.2020)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Zona periferică Râu Bărbat	Zona periferică Râu Bărbat
Suprafață	27.610,50 mp	18.877 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat
Categoria de folosință	Fâneajă și neproductiv	Fâneajă
Vecinătăți	Relativ favorabile	Relativ favorabile
Acces	Direct	Direct
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există

Tabelul 5.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B
Preț de vânzare - tranzacție (EUR/mp)	0,26	0,13
Corecție preț de vânzare	-	-
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	0,26	0,13

Observație: nu s-au realizat corecții ale prețurilor de vânzare deoarece acestea sunt caracteristice tranzacțiilor (și nu ofertelor de vânzare)

Tabelul 5.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și drepturile de proprietate transmise ale proprietăților imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate, precum și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 15%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Comunei Pui.
Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 10%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare

	posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 15%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Categoria de folosință	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între categoria de folosință a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

Tabelul 5.5
Alocarea valorii proprietății imobiliare

Terenul extravilan	Suprafața [mp]	Valoarea de bază [lei]	Coeficientul de corecție	Valoarea de piață [lei]
C.F. nr. 63394	515	675	1,00	675
C.F. nr. 63396	1.696	2.215	1,20	2.660
C.F. nr. 63398	2.472	3.230	1,20	3.875
C.F. nr. 63401	523	685	1,20	820
C.F. nr. 63402	1.118	1.460	1,00	1.460
C.F. nr. 63425	5.124	6.695	0,95	6.360
C.F. nr. 63427	4.000	5.225	0,95	4.965
Total	15.448	20.185	-	20.815



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 23.10.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13 ; Voturi pentru:11; Voturi împotriva:1; Abțineri:1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa nr.2 la Hotărârea nr.73/2020

CAIET DE SARCINI

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ
privind vânzarea unui teren din patrimoniul privat al comunei Pui

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime în care se desfășoară licitația publică pentru vânzarea terenului înscris în CF nr.63427 Pui, având nr. cadastral/topografic 63427, de suprafață de 4.000 m², categoria de folosință "fâneată", situat în extravilanul satului Pui, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

2.CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Autoritatea publică

U.A.T. Comuna Pui, cu sediul în Pui, str.Republicii nr.264, județul Hunedoara, tel./fax 0254779009, cod de înregistrare fiscală 4374059, cont trezorerie nr.RO37TREZ37121A300530XXXX, e-mail: primariapui@yahoo.com, reprezentată legal prin primar, Stoica Victor-Tiberiu Stoica.

2.2. Obiectul vânzării

Obiectul vânzării îl constituie terenul înscris în CF nr.63427 Pui, având nr. cadastral/topografic 63427, de suprafață de 4.000 m², categoria de folosință "fâneată", situat în extravilanul satului Pui, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

2.3.Etapa de transparență

2.3.1.Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei Pui.

2.3.2.Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea publică, 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 închiriat;

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.

2.4. Elemente de preț

2.4.1. Prețul minim al vânzării pentru terenul în cauză este de 4965 lei, conform Hotărârii nr. __/2020 **aprobarea vânzării unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui, înscris în CF 63427.**

2.4.2. Garanția de participare la licitație este obligatorie, fiind stabilită la suma de 497 lei și reprezintă 10% din prețul minim de vânzare.

Garanția nerestituită, poate constitui garanție pentru participarea la o licitație ulterioară, organizată în condițiile prezentului regulament, numai cu acordul scris al ofertantului.

După adjudecare, garanția reținută nu se restituie ofertantului câștigător în următoarele situații:

a) nu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, în termenul prevăzut în caietul de sarcini, din culpa ofertantului;

b) valoarea garanției, cu acordul partilor, se folosește pentru plata terenului.

3.REGULI PRIVIND OFERTA

3.1. Oferta se redactează în limba română.

3.2. Oferta se depune printr-o cerere la Registratura Primăriei Comunei Pui, într-un singur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei Pui, precizându-se data și ora, plicuri care vor conține următoarele:

3.3. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă de date cu informații privind ofertantul;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

- certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;

- certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;

- dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 300 lei și a garanției de participare la licitație în sumă de 497 lei prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei Pui sau ordin de plată;

- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

3.4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, oferta financiară, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul /reședința/sediul social principal/secundar sau punct de lucru al acestuia, după caz.

3.5. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

3.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

3.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.

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

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

3.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.(14) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

3.15. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (14), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

3.17. 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)-(12).

4. PROTECȚIA DATELOR

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

5. COMISIA DE EVALUARE

5.1. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

5.2. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

5.3. Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin dispoziția primarului. Comisia adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în documentația de atribuire.

5.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

5.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

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

5.8. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, înregistrat, raportate la prevederile cuprinse în documentația de atribuire, aprobată;
- întocmește lista cuprinzând ofertele admise comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea raportului de evaluare;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

5.9. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

6. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

6.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit taxa de documentare privind participarea la licitație (taxa de participare), inclusiv garanția de participare;

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

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

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

6.2.Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile U.A.T. Comuna Pui în ultimii 3 ani, dar a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

6.3.Persoana fizică sau juridică interesată să participe la licitație va depune la Registratura Primăriei Comunei Pui o cerere.

7.CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE SUNT:

7.1.Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

7.2.Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a)pentru prețul cel mai mare: oferta financiară - 70%;
- b)pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților- cel mai mare nivel al cash-flow-ului(declaratii pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, raportat la prețul minim solicitat pentru vânzare) - 10%;
- c) pentru protecția mediului înconjurător :contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă și dovada plății serviciilor de salubritate - 10 %;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani) - 10%.

7.3.Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la pct.7.2..

7.4.Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

-Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.7.1. lit.a), procentul P(n) se acordă astfel:

- a) pentru cel mai mare nivel al prețului oferit se acordă procentul maxim alocat de 70%;
- b) pentru celelalte chirii oferite, procentul P(n) se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim oferit}) \times 70\%$.

-Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.7.1. lit.b), procentul D(n) se acordă astfel:

- a) pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni contractuale se acordă procentul maxim alocat de 10%;
- b) pentru celelalte disponibilități, procentul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim oferit}) \times 10\%$;

-Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.7.1. lit.c), procentul se acordă astfel:

-daca ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 10%.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 0%.

-Pentru criteriul de atribuire prevăzut la pct.7.1. lit.d), procentul se acordă astfel:

-daca ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 10%;

-daca nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0%.

8.DETERMINAREA OFERTEI CASTIGATOARE

8.1.Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

8.2.Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

8.3.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.

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

8.5.Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

8.6.Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

8.7.După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct.3.1.-3.4..

8.8.Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.3.1.-3.4.. În caz contrar, se aplică prevederile pct.3.17..

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

8.10.Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct.8.9.de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

8.11.Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

8.13.În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.8.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

8.15.Raportul prevăzut la pct.8.13. se depune la dosarul licitației.

8.16.Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta castigatoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

8.17.În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora 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 va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

8.18.Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

8.19.În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

8.20.Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind castigatoare.

8.21.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.

8.22.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 castigatoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) nivelul prețului;
- g) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- h) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- i) data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

8.23. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

8.24. In cadrul comunicarii prevazute la pct.8.24., autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

8.25. In cadrul comunicarii prevazute la pct.8.24., autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

8.26. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la pct.8.24..

8.27. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

8.28. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

8.29. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la pct.8.1.-8.13..

9. ANULAREA PROCEDURII DE LICITATIE

9.1. Incalcarea prevederilor prezentului caiet de sarcini privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

9.2. Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

10. INCHEIEREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

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

11. NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

11.1. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la pct.8.26. atrage anularea licitației și reluarea procedurii de către autoritatea contractantă

11.2. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura.

11.3. In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

11.4. In cazul in care, in situatia prevazuta la pct.11.3., nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile pct.11.1.

12. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

12.1. Autoritatea contractantă au următoarele drepturi si obligatii:

- a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la pct.10.4;
- b) sa incaseze prețul, in conformitate cu dispozitiile contractului de vânzare;
- c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de cumpărare, la nivelul a 10% din prețul vânzării;

12.2. Titularul dreptului de cumpărare are următoarele drepturi si obligatii:

- b) să achite prețul terenului, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;



**Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel**

**Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș**

Pui, 23.10.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție: 13; Număr consilieri prezenți: 13; Voturi pentru: 11; Voturi împotrivă: 1; Abțineri: 1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009

E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa nr.3 la Hotărârea nr.73/2020

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA PUBLICĂ

I.1) DENUMIRE, ADRESĂ CONTACT

Denumire oficială: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PUI		
Adresa: Comuna Pui, strada Republicii nr.64, Județul Hunedoara		
Localitate: Pui	Cod postal:337345	Țara: România
Contact: registratura instituției	Telefon: 0254779101	
E-mail: primariapui@yahoo.com	Fax: 0254779009	

I.2) TIPUL AUTORITĂȚII CONTRACTANTE ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ

I.2.1)Tipul autorității contractante : <i>Instituție publică</i>
I.2.2) Activitatea principală <i>Administrație publică locală</i>

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1.1) Denumirea contractului ca urmează a se încheia de către autoritatea publică contract de vânzare a unui teren extravilan din patrimoniul privat al comunei Pui, înscris în CF 63427 Pui
II.1.2) Procedura <i>Autoritatea publică nu poate alege încheierea unui contract de vânzare-cumpărare decât prin aplicarea procedurilor prevăzute de lege (licitație publică)</i>
II.1.3) Informații privind contractul de vânzare-cumpărare: Obiectul vânzării îl constituie terenul înscris în CF nr.63427 Pui, având nr. cadastral/topografic 63427, de suprafață de 4.000 m ² , categoria de folosință "fâneată", situat în extravilanul satului Pui, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) CONDIȚII REFERITOARE LA CONTRACT

III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate (după caz): Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la suma de 636 lei și poate fi plătită la casieria Primăriei Comunei Pui sau cu ordin de plată în contul nr.RO3737121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Hateg.
III.1.2) Legislația aplicabilă:

-art.5 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
-art.363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

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

- a) a plătit taxa de documentare privind participarea la licitație (taxa de participare), inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat și bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile U.A.T. Comuna Pui în ultimii 3 ani, dar a refuzat încheierea contractului ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) TIPUL PROCEDURII ȘI MODALITATEA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Tipul procedurii este licitația publică deschisă la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta în condițiile respectării prevederilor caietului de sarcini.

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

Evaluarea ofertelor care vor participa la licitație se face pe baza criteriilor de atribuire prevăzute în caietul de sarcini, de către comisia de evaluare numită prin dispoziția primarului.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

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

Orice ofertant se poate înscrie la licitație cu condiția achitării caietului de sarcini și garanției de participare la licitație.

IV.2) CRITERII DE DE EVALUARE A OFERTELOR

Criterii de evaluare a ofertelor

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficientă economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

a) pentru pretul cel mai mare: oferta financiara	- 70%;
b) pentru capacitatea economico-financiara a ofertantilor- cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 4 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/luna)	10%;
c) pentru protectia mediului înconjurator :contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat în aria de delegare respectiva și dovada platii serviciilor de salubritate	10 %;
d) pentru conditii specifice impuse de natura bunului închiriat (declaratie pe propria raspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care sa rezulte ca, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotarare ramasa definitiva a unei instante judecatorești pentru coruptie, pentru fraudă și/sau pentru spalare de bani)	10%.

IV.3) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

IV.3.1) Număr de înregistrare atribuit de autoritatea publică pentru fiecare ofertă depusă Fiecare ofertant își înaintează oferta printr-o cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei Pui.
IV.3.2) Anunțuri publicate anterior privind licitația publică Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Primăria Comunei Pui în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina sa de internet. Anunțul de licitație se semnează de către Primarul Comunei Pui. Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Caietul de sarcini, anexă la hotărârea de aprobare a închirierii terenului, prin licitație publică. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
IV.3.3) Limba în care poate fi redactată oferta Oferta se redactează în limba română.
IV.3.4) Decizia comisiei de evaluare este obligatorie pentru autoritatea publică publică Comisia de evaluare numită prin dispoziție scrisă a primarului comunei desemnează în cadrul licitației publice ofertantul câștigător, cu care autoritatea publică are obligația încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

Oferta se depune printr-o cerere la Registratura Primăriei Comunei Pui, într-un singur exemplar, semnat de ofertant, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, cerere care se înregistrează la Registratura Primăriei Comunei Pui, precizându-se data și ora, plicuri care vor conține următoarele elemente Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină: a) o fișă de date cu informații privind ofertantul și o cerere de participare la licitație, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului: -copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului; -copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice; -certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului; -certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;
--

-dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 300 lei și a garanției de participare la licitație în sumă de 497 lei prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei Pui sau ordin de plată;

-declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

-împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autenticată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o altă persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, oferta financiară, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul /reședința/sediu social principal/secundar sau punct de lucru al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini al licitației.

Neprezentarea oricărui document prevăzut în prezentul caiet de sarcini, atrage de drept eliminarea ofertelor respective din cadrul ședinței de licitație.

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

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică.



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 23.10.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:11; Voturi împotriva:1; Abțineri:1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa nr.4 la Hotărârea nr.732020

CONTRACT DE VÂNZARE

1. Părțile

1.1. Comuna Pui, cu sediul în Pui, str. Republicii nr.264, județul Hunedoara, tel./fax 0254779009, cod de înregistrare fiscală 4374059, cont trezorerie nr. RO37TREZ37121A300530XXXX, reprezentată legal prin primar, Stoica Victor-Tiberiu Stoica, în calitate de **vânzător**,
și

1.2. DL/D-na/S.C. _____, cu domiciliul/reședința/sediul social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei _____, în calitate de **cumpărător**,

În baza:

- Hotărârii Consiliului Local al Comunei Pui nr. ____/2020;
- acordului ambelor părți, s-a încheiat prezentul contract de vânzare.

2. Obiectul contractului de închiriere este transmiterea dreptului de proprietate de către vânzător cumpărătorului asupra terenului înscris în CF nr. **63427** Pui, având nr. cadastral/topografic **63427**, de suprafață de **4.000 m²**, categoria de folosință "fâneată", situat în extravilanul satului Pui, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

3. Prețul irevocabil al vânzării, stabilit de comun acord între vânzător și cumpărător este de ____ lei.

4. Predarea posesiei

Preluarea în proprietate de fapt a imobilului de către cumpărător se face în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului.

5. Garanții și declarații

5.1. Vânzătorul declară următoarele:

- nu este în nici una dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- nu a mai înstrăinat altor persoane fizice sau juridice imobilul descris mai sus, prin act autentic, acesta fiind în proprietatea sa exclusivă;

5.2. Vânzătorul garantează pe cumpărător de evicțiune conform art. 1337 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Cumpărătorul cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia.

6. Clauza de intabulare

6.1. Vânzătorul consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului vândut pe numele și în favoarea cumpărătorului, cu titlul de cumpărare.

6.2. Cumpărătorul solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat pe numele și în favoarea sa, cu titlu de cumpărare.

7. Prevederi finale

7.1. Cheltuielile privind prezentul contract se achită astfel: onorariul notarial și taxa cadastrală de către cumpărător.

7.2. Prezentul contract a fost încheiat astăzi _____, 2020, data semnării lui, la sediul Primăriei Comunei Pui, într-un număr de 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Vânzător,
Primar,
VICTOR-Tiberiu STOICA

Cumpărător



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 23.10.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:11; Voturi împotrivă:1; Abțineri:1.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA PUI
CONSILIUL LOCAL

PUI, str. Republicii, nr.64, Tel. 0254/779101; fax 0254/779009
E-mail:primariapui@yahoo.com

Anexa nr.5 la Hotărârea nr.73/2020

FORMULARE
și
MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr.1

FIȘA DE DATE – persoană fizică

1. Numele și prenumele: _____
2. Act identitate: _____
3. Adresă domiciliu: _____
4. Telefon: _____ ; Fax : _____

OFERTANT

(numele și semnătura)

Formular nr.2

FIȘA DE DATE – persoană juridică

1. Denumirea: _____
2. Act identitate reprezentant /Cod fiscal: _____ ; Cont
Trezorerie: _____
3. Sediul central: _____
4. Telefon: _____ ; Fax : _____
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare: _____
6. Obiectul de activitate: _____
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale (dacă este cazul):
- Sucursală _____ (adresa),
Certificat de înmatriculare: _____ , cod fiscal: _____
- Filială _____ (adresa), cod fiscal: _____
8. Principala piață a afacerilor: _____
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani: _____

OFERTANT

(numele și semnătura)

Formular nr.3

CERERE DE DEPUNERE OFERTĂ FINANCIARĂ ȘI DOCUMENTE DE CALIFICARE

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI PUI

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____, cu domiciliul/ reședința / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, reprezentat/ă prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant potrivit împuternicirii notariale/documentului emis de administratorul firmei,

urmare a anunțului publicat de instituția dumneavoastră privind organizarea licitației publice deschise pentru atribuirea contractului de vânzare având ca obiect: terenul înscris în CF nr.63427 Pui, având nr. cadastral/topografic 63427, de suprafață de 4.000 m², categoria de folosință "fâneată", situat în extravilanul satului Pui, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui.

Îmi exprim/ne exprimăm intenția de a participa la licitație, în calitate de ofertant.

Am luat cunoștință de documentația de atribuire a licitației pe care o însușim.

Anexăm la prezenta cerere oferta financiară și documentele de calificare solicitate, într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior pe care s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta, care conține:**
 - fișa de date cu informații privind ofertantul;
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, respectiv:

-copie de pe cartea de identitate/certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

-copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante, pentru persoanele juridice;

-certificat fiscal emis de Administrația Financiară de la domiciliul/sediul social al ofertantului;

-certificat fiscal emis de biroul-financiar contabil al primăriei de la domiciliul/sediul social al ofertantului, din care rezultă că nu are datorii la bugetul local;

-dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 300 lei și a garanției în sumă de 497 lei prin depunerea xerocopiilor după chitanțele eliberate de casieria Primăriei Comunei Pui sau ordin de plată;

-declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

-împuternicirea de reprezentare a unei alte persoane autentificată la notarul public pentru ofertantul, persoană fizică/juridică, care nu poate fi prezent la licitație; persoanele juridice pot fi reprezentate însă și de administrator sau, în lipsa acestuia, de o alta persoană în baza unei împuterniciri scrise în acest sens de către administratorul persoanei juridice.

- un plic interior, care conține oferta propriu-zisă.**

Data: _____

SEMNĂTURA

Formular nr.4:
OFERTĂ

O F E R T Ă

Subsemnatul/ Subsemnata/S.C. _____ cu domiciliul/ reședința / sediu social principal/secundar sau punct de lucru în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Jud. _____, legitimat/ă cu B.I./ C.I. seria _____, nr. _____ eliberat de _____ la data de _____, având nr. telefon _____, prin numitul/a _____ în calitate de reprezentant al S.C. _____, înscris/ă la licitația din data de _____ privind terenul înscris în CF nr.63427 Pui, având nr. cadastral/topografic 63427, de suprafață de 4.000 m², categoria de folosință "fânață", situat în extravilanul satului Pui, aflat în proprietatea privată a Comunei Pui și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pui, ofer suma de _____ lei reprezentând prețul pentru terenul menționat anterior ce va face obiectul contractului de vânzare.

Sunt/suntem de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în caietul de sarcini

Data: _____

Semnătura _____



Președinte de ședință,
Creciunesc Doinel

Contrasemnează,
Secretar general,
Camelia-Simona Becuș

Pui, 23.10.2020

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:13; Număr consilieri prezenți:13; Voturi pentru:11; Voturi împotriva:1; Abțineri:1.