



**JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA VALEA DOFTANEI
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

cu privire la vânzarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, cuprinse și identificate cu nr. cadastrale și planurile de amplasament, în anexa nr. 1

Având în vedere :

- proiectul de hotărâre nr. 23451 din 27.07.2023, cu privire la vânzarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, cuprinse și identificate cu nr. cadastrale și planurile de amplasament, în anexa nr. 1, inițiat de Primarul Comunei Valea Doftanei, dl. Lucian Vileford Costea;

- referatul de aprobare nr. 23452 din 27.07.2023, al inițiatorului proiectului de hotărâre, primarul comunei Valea Doftanei;

- raportul de specialitate nr. 14160 din 27.07.2023, întocmit de către Biroului Contabilitate, Salarizare și Patrimoniu;

- HCL nr. 39/30.04.2020 cu privire la aprobarea regulamentului cadru privind vânzarea, suprafața, închiriere/concesionarea bunurilor proprietate privată/publică a comunei Valea Doftanei;

- HCL nr. 51/30.05.2023, HCL nr. 34/30.03.2023, HCL nr. 16/23.02.2023. HCL nr. 11/28.02.2019, HCL nr. 76/24.09.2018, HCL nr. 12/16.02.2018, HCL nr. 78/26.10.2017, HCL nr. 20/29.03.2014 cu privire la completarea patrimoniului privat al comunei Valea Doftanei;

- extrasele de Carte Funciară pentru imobilele terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, cuprinse și identificate cu nr. cadastrale, în anexa nr. 1;

- rapoartele de evaluare predate la registratura primăriei prin procesele verbale nr. 4572/03.03.2023 și nr. 14149/27.07.2023;

Luând în considerare

- avizul de legalitate nr. 23453 din 27.07.2023, al Secretarului General-UAT Valea Doftanei;

- avizul Comisiei Juridice, pentru Buget-Finanțe, Urbanism și Amenajarea Teritoriului și pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al comunei Valea Doftanei

În conformitate cu prevederile:

- art. 551-557, art. 1554, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 republicată privind Codul civil

- art. 108 lit. e), 311, art. 334-346, art. 354-355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor :

- art. 133 alin. (1), lit. a), art. 136, art. 197, art. 129 alin. (2) lit. c), coroborate cu alin. (6) lit. b); art 139 alin. (2); art. 196, alin. (1), lit a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al comunei Valea Doftanei, județul Prahova :

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobă studiul de oportunitate cu privire la vânzarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, conform anexei nr. 2, pentru terenurile cuprinse și identificate cu nr. cadastrale și planurile de amplasament, în anexa nr. 1, părți integrante ale prezentei hotărâri.

Art.2. Se însușeșesc rapoartele de evaluare atașate prezentei hotărâri, predate la registratura primăriei prin procesele verbale nr. 4572/03.03.2023 și nr. 14149/27.07.2023, în vederea vânzării, pentru terenurile din anexa nr.1, la prezenta hotărâre, întocmite de către evaluator ing. Călin Laurian Beldeanu-S.C. SEVAL S.R.L.

Art.3. Aprobă vânzarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, pentru terenurile cuprinse și identificate cu nr. cadastrale și planurile de amplasament, în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Aprobă documentația de atribuire aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică, a imobilelor terenuri din anexa nr. 1, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Documentația de atribuire conține: **fișa de date a procedurii, caietul de sarcini, formulare și modele de documente.**

(3) Taxa de eliberare a documentației este de **50 lei.**

(4) Taxa de participare la licitație este de **300 lei.**

(5) Garanția de participare la licitație este de **10%** din valoarea bunului, rezultată din raportul de evaluare.

Art.5. Pretul de pornire al licitației este prețul rezultat din raportul de evaluare și nu poate fi mai mic decât acesta.

Art.6. Prețul de vânzare adjudecat, al imobilelor terenuri din anexa nr. 1, se va achita achita integral/în rate - cu avans de(30%) din suma totală licitată, iar diferența de.....(70%) se va plăti în termen de.....ani, în rate egale, trimestrial, cu mențiunea ipotecii legale în favoarea comunei Valea Doftanei, până la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, în temeiul art. 2386 din Codul civil, cu posibilitatea achitării întregului preț, înainte de expirarea termenului de plată a ratelor.

Art.7. Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la de la data comunicării deciziei de atribuire, însă fără a depăși 20 de zile de la împlinirea acestui termen, sub rezerva dovezii de achitare integrală a prețului adjudecat/dovada achitării avansului de.....(30%) din valoarea bunului adjudecat, în cazul vânzării în rate.

Art.8. În cazul în care se depășește un termen de plată a ratelor stipulate în cadrul prezentei hotărâri cu 30 de zile calendaristice, va avea loc rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare, fără alte formalități sau intervenția instanței, această clauză reprezentând o clauză obligatorie de prevăzut în contractul autentic cu plata în rate, sub forma unui pact comisoriu. În situația aplicării pactului comisoriu, ca urmare a nerespectării de către cumpărător a obligației de plată a ratelor din preț, vânzătoarea va reține toate sumele achitate de către cumpărător carate din preț, în baza contractului de vânzare, cu titlu de daune, această clauză având valoare de clauză penală.

Art.9. Cheltuielile legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele legate de ridicarea ipotecii și a celorlate sarcini înscrise în favoarea vânzătoarei revin în sarcina cumpărătorului.

Art.10. Se aleg 2 membri titulari și 2 membri supleanți din rândul consilierilor locali, care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, respectiv:

1. Dl. Consilier Branciog Gheorghe - membru titular;
2. Dl. Consilier Munteanu Dumitru - membru titular;
3. Dl. Consilier Richea Petre - membru supleant;
4. Dl. Consilier Bucur Vasile - membru supleant.

Art.11. Se aleg 2 membri titulari și 2 membri supleanți din rândul consilierilor locali, care să facă parte din comisia de contestație, respectiv:

1. Dna. Consilier Pralea Steluța - membru titular;
2. Dl. Consilier Feticu Vasile - membru titular;
3. Dl. Consilier Negoită Sorin Ion - membru supleant;
4. Dl. Consilier Clinci Dinu - membru supleant.

Art.12. Se împuternicește Secretarul General al comunei Valea Doftanei să semneze actul de vânzare-cumpărare și orice alte documente privind operațiunea de vânzare-cumpărare a imobilelor prevăzute în anexa nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.13. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul comunei Valea Doftanei, prin Secretarul General al comunei Valea Doftanei.

Art.14. Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Valea Doftanei în ședință ordinară, cu un nr. de 11 voturi "pentru", 2 abțineri, din 13 consilieri prezenți, 15 în funcție, iar prin grija secretarului general al comunei Valea Doftanei, se aduce la cunoștință publică și se transmite autorităților și persoanelor interesate, în termenul prevăzut de lege:- Instituției Prefectului Județului Prahova;

- Primarului comunei Valea Doftanei;
- Biroului Contabilitate, Salarizare și Patrimoniu;
- Domnilor consilieri locali menționați la art. 10 și art. 11 din prezenta hotărâre;
- Se publică pe site-ul www.primariavaleadoftanei.ro.

*Președinte de ședință,
Consilier Local
☞ Oseacă Crinu*



*Contrasemnează
Secretarul General al UAT Valea Doftanei
☞ Violeta Cristina Comărniceanu*

Nr. 71

din 31.07.2023

Comuna Valea Dofanei
Judet Prahova

Terenuri pentru vânzare - 2023



Președinte ședință-Oseață Crinu

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 71 /31.07.2023

Nr. ctr.	Adresă imobil	Tarla/Parcela/ Număr cadastral	Suprafață
1	Teșila – punct „Florei Iordache”, extravilan	T 47, P 345, NC 25721	713 mp
2	Teșila – punct „zona industrială Teșila” intravilan	T 40, P 591, NC 26753	633 mp,
3	Teșila - punct „zona Popas” - extravilan	T 38, P F499, NC 25902	5834 mp
4	Teșila – punct „Variantă Teșila” - extravilan	T 48, P 404, NC 25918	1740 mp
5	Trăisteni - punct „Variantă - zona industrială”- extravilan	T 72, P 979, NC 25533	1566 mp
6	Trăisteni - „zona industrială” - extravilan	T 84, P 804, NC 27550	493 mp
7	Trăisteni - „zona industrială”- extravilan	T 84, P 804, NC 27551	612mp,
8	Trăisteni - „pod Calea Baiului”, extravilan	FN, T73, F481, NC 27396	312 mp
9	Teșila - „zona industrială”-extravilan	T 50, N692/1/1, NC 27528	1049 mp
10	Trăisteni - punct „Pe prund”, extravilan	T 62, P N1139/2/1, NC 27511	1150 mp
11	Trăisteni - punct „Prislop”, extravilan	T 59, P N1141/1/2, NC 27532	2844 mp
12	Trăisteni - punct „Prislop”, intravilan/extravilan	T 59, P N1141/1/3, NC 27512	784 mp
13	Teșila - punct „Rusu prund”, intravilan/extravilan	T 44, P N 593/2, NC 27522	508 mp
14	Teșila - punct „Rusu prund”, extravilan	T 44 P N 593/4, NC 27496	15978 mp
15	Trăisteni - punct „Prislop”str. Calea Baiului, intravilan/extravilan	T 59, P N 1139/2/1, NC 27505	574 mp
16	Teșila - str. Calea Mogoșoaiei,intravilan	T 48, P N 393, NC 27501	1687mp
17	Teșila - punct „Rusu prund”, extravilan	T 52, P N 593/71, NC 27556	1000 mp,
18	Teșila - punct „Rusu prund”, extravilan	T 52, P N 593/71, NC 27557	8908 mp
19	Trăisteni - punct „Pe prund”, extravilan	T 62, P N 1139/2/2, NC 27516	647 mp
20	Trăisteni - punct „Pe prund”, extravilan	T 62, P N 1139/2/2, NC 27521	568 mp
21	Teșila - punct „Șef Clinei”, intravilan	T 51, P Cc 482, NC 27571	161 mp

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru vânzarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, cuprinse și identificate cu nr. cadastrale, în anexa nr. 1 la hotărâre

1. INTRODUCERE

Prezentul studiu de Oportunitate este documentul care stă la baza demarării inițiativei vânzării bunurilor, proprietate privată a comunei Valea Doftanei și este necesar adoptării Hotărârii Consiliului Local Valea Doftanei, pentru vânzarea prin licitație publică, a imobilelor terenuri din anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, situate atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei, precum și stabilirea condițiilor în care acest teren va fi vândut, luând în considerare și solicitările de cumpărare înregistrate la primăria Valea Doftanei.

2. OBIECTUL VÂNZĂII ȘI NATURA JURIDICĂ A TERENURILOR

Imobilele-terenuri cuprinse și identificate cu nr. cadastrale în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, fac parte din patrimonial privat al comunei Valea Doftanei, sunt situate atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei și, așa cum reiese din cărțile funciare în care sunt înscrise, aceste terenuri ce urmează a fi vândute, sun libere de sarcini.

3. MOTIVAȚIA VANZARII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și soial ce justifică vânzarea terenurilorului

Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și ale art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ, arată că, Consiliile Locale hotărăsc cu privire la vânzarea în condițiile legii, prin licitație publică, a unor imobile ce aparțin domeniului privat.

Prețul de vânzare se stabilește având la bază rapoartele de evaluare, aprobate de Consiliul Local.

Prin vânzarea acestor imobile-terenuri, se crează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul comunei Valea Doftanei, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, ce vor putea fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii comunei.

Această vânzare, dă posibilitatea atragerii de investitori noi dar și de extindere a celor existenți în vederea dezvoltării, înființării unor noi locuri de muncă și atragerea de sume suplimentare din taxe și impozite la bugetul local, dezvoltarea unor afaceri locale, susținerea dezvoltării gospodăriilor proprii prin asigurarea de terenuri necesare activităților agricole sau construirea-extinderea imobilelor/clădirilor în scop turistic.

Lucrările ce vor fi executate de cumpărător se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A VÂNZĂRII

Vânzarea se va face prin licitație publică, cu respectarea procedurii de vânzare în conformitate cu art. 334-346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, orice persoană interesată are dreptul de a depune o ofertă, calificarea acesteia făcându-se sub condiția îndeplinirii tuturor cerințelor prevăzute în documentația de atribuire și în condițiile legii.

**Președinte de ședință,
Consilier Local
☒ Oseacă Crinu**



**Comuna Valea Doftanei
Județ Prahova**

Președinte ședință-Osea

Anexa nr. 3 la HCL nr. 71 din 31.07.2023



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Cu privire la vânzarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, care fac parte din patrimoniul privat al comunei Valea Doftanei, cuprinse și identificate cu nr. cadastrale și planurile de amplasament, în anexa nr. 1

Documentația de atribuire conține

- A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- B. CAIETUL DE SARCINI**
- C. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Art.1. Informații generale privind vânzătorul

Denumirea: Comuna Valea Doftanei

Cod fiscal: 2843116

Conturi: RO51TREZ522502205X005791 - vânzare teren;

RO12TREZ5225006XXX000070 - Garanție de participare;

RO34TREZ52221360250XXXXX - taxă participare licitație

- contravaloare documentație de atribuire.

Adresa: Primăria comunei Valea Doftanei, str. Calea Doftanei, nr. 156, jud. Prahova

Telefon/fax: 0244 365367; 0244 365202

Art.2. Obiectul licitației

Obiectul licitației publice îl constituie terenul intravilan/extravilan, în suprafață totală măsurată de.....mp, înscris în Cartea Funciară nr. cu nr. cadastral.....,categoria de folosință.....și este proprietatea privată a comunei Valea Doftanei.

Art. 3. Oportunitatea vânzării terenului

Prin vânzarea acestui imobil-teren, se crează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul comunei Valea Doftanei, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, ce vor putea fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii comunei.

Această vânzare, dă posibilitatea atragerii de investitori noi dar și de extindere a celor existenți în vederea dezvoltării, înființării unor noi locuri de muncă și atragerea de sume suplimentare din taxe și impozite la bugetul local, dezvoltarea unor afaceri locale, susținerea dezvoltării gospodăriilor proprii prin asigurarea de terenuri necesare activităților agricole sau construirea-extinderea imobilelor/clădirilor în scop turistic.

Art.4. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

4.1. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedura de licitație publică, în plic, cu respectarea prevederilor art. 334-346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Criteriile de atribuire și ponderea fiecărui criteriu :

- Cel mai mare nivel al ofertei - 40 puncte/40%
- Capacitatea economico-financiară a - 30 puncte /30%
- Protecția mediului înconjurător - 20 puncte/20%
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat - 10 puncte/10%

4.3. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a comunei Valea Doftanei.

4.4. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4.5. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către vânzător și trebuie să cuprindă următoarele elemente:

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

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

c) informații privind documentația de atribuire: modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire, denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității publice locale de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire, costul și condițiile de plată pentru obținerea acesteia, data limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor, adresa la carea 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.

4.6. Pentru participarea la licitație, în urma completării cererii de înscriere la licitație (formular 2), ofertantul va achita **taxa de participare în valoare de 300 lei**.

4.7. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să achite **garanția de participare la licitație în cuantum de 10%** din valoarea de pornire a licitației (valoarea de piață a terenului din raportul de evaluare).

4.8. Garanția de participare se va achita cu chitanță la casieria primăriei sau cu ordin de plată vizat de bancă până la data limită de depunere a ofertei.

4.9. Ofertanților necâștigători, li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

4.10. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

4.11. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețului bunului adjudecat.

4.12. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare, de la primirea unor solicitări din partea acestora.

4.13 Documentația de atribuire se va ridica de la sediul primăriei comunei Valea Doftanei-Registratură, în urma achitării unei taxe în valoare de 50 lei (cinzeci lei).

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

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

4.15. (1) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei Valea Doftanei, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie.

(2) Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

4.16. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 4.16. alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului, face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

4.17. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate, prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini al vânzării.

Art.5. Comisia de evaluare

5.1. La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind nominalizată prin Hotărâre de Consiliu Local dar și prin Dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în prezenta documentație de atribuire. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia 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 va desemna un supleant.

5.3. Membrii comisiei de evaluare se constituie din reprezentanți ai consiliului local precum și din reprezentanți ai aparatului de specialitate al primarului.

5.4. Președintele comisiei de evaluare și secretariatul tehnic al acesteia sunt numiți de primar, dintre reprezentanții acestuia, în comisie.

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

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

5.7. Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.8. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor, nu au dreptul de a fi ofertanți, sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

5.9. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

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

5.10. Membrii comisiei de evaluare, după caz, supleanții, sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra în dosarul licitației.

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

5.12. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare, numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare, ca urmare a unei incompatibilități, caz fortuit sau forței majore.

5.13. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

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

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

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

Întocmit
Secretar General al UAT ValeaDoftanei
Violeta Cristina Comărniceanu



B. CAIETUL DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului- teren în suprafață de.....mp, situat în intravilanul/extravilanul comunei Valea Doftanei, înscris în carte Funciară nr.....Valea Doftanei, nr. cadastralproprietatea privată a comunei Valea Doftanei

Art.6. Informații generale privind obiectul vânzării

6.1. Obiectul licitației publice îl constituie terenul intravilan/extravilan, în suprafață totală măsurată de.....mp, înscris în Cartea Funciară nr..... cu nr. cadastral.....,categoria de folosință.....și este proprietatea privată a comunei Valea Doftanei.

6.2. Terenul se identifică conform planului de amplasament și delimitare al imobilului cu nr. cadastral.....întocmit de persoana fizică autorizată ANCPI, Savu Sebastian Mihai.

6.3 Regimul juridic, economic și tehnic al terenului sunt menționate în Certificatul de urbanism nr./00.07.2023, care face parte din prezenta documentație.

Art.7. Condiții generale ale licitației

7.1. Elemente de preț

(1) Prețul de pornire la licitație al vânzării pentru terenul în suprafață de este de.....lei (.....lei/mp) așa cum este prevăzut în raportul de evaluare, înregistrat la primăria comunei Valea Doftanei cu nr.....

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat la alin.1.

7.2. Garanții și taxe

(1) Pentru participarea la licitație, în urma completării cererii de înscriere la licitație (formular 2), ofertantul va achita **taxa de participare în valoare de 300 lei** (taxa nu se restituie).

(2) Contravaloarea pentru achiziționarea **documentației de atribuire este de 50lei** (se va completa cererea de eliberare a documntației - formular 2).

(3) Persoanele interesate care doresc participarea la licitație, plătesc o garanție de participare de 10% din prețul de pornire al licitației, fără TVA, respectiv.....

(4) **Garanția de participare la licitație de 10%** din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul câștigător, se reține de vânzător până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și se constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

(5) Garanția de participare se va constitui prin virarea sumei în contul comunei Valea Doftanei nr., deschis la Trezoreria Câmpina, CUI 2843116, înscriindu-se la explicații " *Garanția de participare la licitație-cumpărare teren în suprafață demp*".

(6) Asupra garanției de participare vânzătorul poate emite pretenții, în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul câștigător nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termen, de la comunicarea adjudecării sau nu achită prețul contractului în termenul stabilit.

(7) Reținerea garanției de participare se va face de către vânzător, fără a notifica anterior ofertantul, în termenul prevăzut la alin. 4.

(8) Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau în cazul în care ofertantul câștigător nu semnează contractul în termen.

(9) Pentru ofertanții care nu au adjudecat imobilul-teren pentru care s-au înscris, garanția de participare va fi restituită în termen de 10 zile de la data licitației, în baza unei cerei formulate în scris.

7.3. Cheltuielile necesare pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de cumpărător.

Art.8. Desfășurarea licitației

8.1.(1) Licitația publică se va desfășura după lansarea anunțului publicitar, conform calendarului procedurii, care va fi atașat prezentei documentații.

(2) Documentația de atribuire se poate procura începând cu data menționată în anunț dar și în calendarul procedurii, de la Registratura Primăriei comunei Valea Doftanei, str. Calea Doftanei, nr. 156, jud. PH.

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor precum și de deschidere a acestora este menționat în anunțul publicitar dar și în calendarul procedurii de licitației.

8.2. Ședința publică de deschidere a ofertelor, se va desfășura la sediul Primăriei comunei Valea Doftanei, str. Calea Doftanei, nr. 156, la data și ora precizate în anunțul licitației și în calendar.

8.3. (1) Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice, române sau străine legal constituie, care au achitat garanția de participare la licitație și taxele aferente și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice - și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;
- pentru persoanele juridice - nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare iar societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat.

(2) Nu pot participa la licitație persoanele fizice și persoanelor juridice care sunt în litigiu Consiliul Local sau cu Primăria comunei Valea Doftanei.

(3) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul 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.

Art.9. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele precum și modul de elaborare și prezentare a acestora

9.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

9.2. Ofertele se redacteză în limba română.

9.3. Ofertele se depun la sediul Primăriei, precizat în anunțul de licitație și în calendarul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (plicul exterior va conține și plicul interior), oferte ce se înregistrează de către autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire a primăriei comunei Valea Doftanei și în registrul oferte precizându-se data și ora.

9.4. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

(2) Plicul exterior va conține:

A. Pentru persoane juridice:

- Fișa ofertantului semnată de acesta fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular 3);
- Declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări în care se va menționa și faptul că acesta nu este în litigiu cu Consiliul Local sau primăria comunei Valea Doftanei (formular 4);
- dovada achitării documentației de atribuire, respectiv 50 lei (copie xerox după chitanță sau OP);
- dovada achitării taxei de participare la licitație, respectiv 300 lei (copie xerox după chitanță sau OP);
- dovada achitării garanției de participare la licitație, de 10% din prețul de pornire al bunului licitat (copie xerox după chitanță sau OP);
- copie CI a administratorului/reprezentantului societății;
- Certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de către Registrul Comerțului (copie conform cu originalul);
- Certificat de atestare fiscală emis de către ANAF, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor;

- Certificat de atestare fiscală valabil la data deschiderii ofertelor, emis de Primăria Valea Doftanei și primăria de domiciliu, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu este în stare de insolvență, faliment, lichidare, cine este reprezentantul legal;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment, lichidare;
- Împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate (în cazul în care nu poate fi prezent reprezentantul/reprezentanții legali).

B. Pentru persoane fizice:

- Fișa ofertantului semnată de acesta fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular 3);
- Declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări în care se va menționa și faptul că acesta nu este în litigiu cu Consiliul Local sau primăria comunei Valea Doftanei (formular 4);
- dovada achitării documentației de atribuire, respectiv 50 lei (copie xerox după chitanță sau OP);
- dovada achitării taxei de participare la licitație, respectiv 30 lei (copie xerox după chitanță sau OP);
- dovada achitării garanției de participare la licitație, de 10% din prețul de pornire al bunului licitat (copie xerox după chitanță sau OP);
- copie CI ofertant;
- cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea faptelor precum gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune, delapidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de deschiderea ofertelor;
- Certificat de atestare fiscală emis de către ANAF, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data deschiderii ofertelor, emis de Primăria Valea Doftanei și primăria de domiciliu, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate (în cazul în care nu poate fi prezent ofertantul).

9.5. Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

9.6. (1) Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(2) **Plicul interior va conține oferta propriu zisă în care se va ține cont de criteriile de atribuire astfel:**

- cel mai mare nivel al ofertei (oferta Financiară) - 40 puncte/40% (formularul 5)
- capacitatea economico-financiara a ofertantilor - 30 puncte/30% (cifra de afaceri pe ultimii 3 ani, număr de angajați, scrisori de bonitate bancară, dovada extrase de cont la personae fizice pe ultimele 3 luni, activități existente care pot fi extinse, utilaje sau instalații specifice din dotare, efective de animale în cazul exploatațiilor agricole, experiența similară în domeniu, contracte privind activitatea în domeniu, vechime în activitate, recomandări, etc.);
- protecția mediului înconjurător - 20puncte/20% (memoriu cu privire la acțiunile de protecție a mediului;
- condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat - 10 puncte/10% (descrierea activităților în acord cu condițiile Certificatului de Urbanism atașat prezentei documentații).

(3) Plicul interior, închis, sigilat, va fi introdus în plicul exterior alături de documentele de calificare enumerate la **art. 9, punctul 9.4. alin. 2, literele A. și B.**, din prezenta documentație.

9.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru același teren.

9.8. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.

9.9. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă, respectiv până la semnarea contractului.

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

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

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

9.13. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

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

9.15. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de către secretariatul tehnic al comisiei de evaluare, prin care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație, ca urmare a analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe

baza criteriilor de valabilitate (*art. 9*). Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către participanți.

9.16. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire (și caietul de sarcini).

9.17. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 9.15., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

9.19. 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 prevederilor prevăzute la alin. 1-13 din OUG 57/2019, respectiv Codul administrativ, după trecerea a cel puțin 21 de zile.

Art.10. Criteriile de atribuire și determinarea ofertei câștigătoare

10.1.(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în prezenta documentație.

(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.

(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.

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

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant

10.2. **Criteriile de atribuire și ponderea fiecărui criteriu (a se vedea și *punctul 9.6. al art. 9* din prezenta documentației de atribuire) :**

- Cel mai mare nivel al ofertei (oferta financiară) - 40 puncte/40%
- Capacitatea economico-financiară a - 30 puncte /30%
- Protecția mediului înconjurător - 20 puncte/20%
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat - 10 puncte/10%

10.3. Procedura licitației

(1) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată, pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul și calendarul licitației.

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

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile prevăzute la art. 9 din prezenta documentație.

10.4.(1) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate. În caz contrar, procedura de licitație se anulează și se organizează o nouă licitație.

(2) După analizarea conținutului plicului exterior, secretariatul comisiei de evaluare, întocmește un proces-verbal în care se va preciza rezultatul verificării, care va fi semnat de către toții membrii comisiei și de către ofertanți. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație

(3) După semnarea procesului verbal de la alineatul precedent, se procedează la deschiderea plicurilor interioare.

10.5. (1) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de atribuire și de valabilitate precizate în prezenta documentație.

(2) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretariatul tehnic al acesteia, întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de către toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(3) În baza procesului verbal, comisia de evaluare, întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(5) Raportul procedurii prevăzut la alin. (3), se depune la dosarul licitației.

(6) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire enumerate la *punctul 10.1. alin. (2) al art. 10*, din prezenta documentație.

(7) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj, în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(8) 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.

(9) Pe baza evaluării ofertelor, secretariatul tehnic al comisiei de evaluare, stabilit prin dispoziția primarului, întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(10) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2), comisia de evaluare, întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.6. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

10.7. Autoritatea contractantă are obligația de 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 conform art. 341 alin. 22 din OUG 57/2019.

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

(2) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (1) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(3) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (1) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(4) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (1).

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

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

(3) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

10.9. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedura.

Art.11. Precizări privind anularea licitației

11.1. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din OUG 57/2019 - Codul Administrativ (*autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare*), autoritatea are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care sunt constatate abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

11.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- În cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare procedurii, se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

11.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului, poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

Art.12. Instrucțiuni referitoare la clauzele contractuale obligatorii

12.1. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul **10.8. alin. (1) al art. 10**, din prezenta documentație.

(2) Predarea primirea imobilului-teren se face prin proces-verbal, în termen de 30 de zile, de la data achitării integrale a prețului/a avansului în cazul plății în rate, nu mai devreme de data încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare.

(3) Prețul de vânzare adjudecat, al imobilelor terenuri din anexa nr. 1, se va achita achita integral în rate - cu avans de..... (30%) din suma totală licitată, iar diferența de..... (70%) se va plăti în termen de.....ani, în rate egale, trimestrial, cu mențiunea ipotecii legale în favoarea comunei Valea Doftanei, până la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, în temeiul art. 2386

alin. (1) din Codul civil, cu posibilitatea achitării întregului preț, înainte de expirarea termenului de plată a ratelor.

(4) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la de la data comunicării deciziei de atribuire, însă fără a depăși 20 de zile de la împlinirea acestui termen, sub rezerva **ilovezii de achitare integrală a prețului adjudecat/dovada achitării avansului de (30% din valoarea bunului adjudecat, în cazul vânzării în rate.**

(5) Dacă vânzarea terenului se face către o persoană impozabilă înregistrată în scop de TVA, conform art. 316 din Codul fiscal, se vor aplica măsuri de simplificare (taxare inversă), conform prevederilor art. 331 alin. (2) lit. g) din Codul fiscal.

(6) În cazul în care se depășește un termen de plată a ratelor stipulate în cadrul prezentei docum. conf. HCL cu 30 de zile calendaristice, va avea loc rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare, fără alte formalități sau intervenția instanței, această clauză reprezentând o clauză obligatorie de prevăzut în contractul autentic cu plata în rate, sub forma unui pact comisoriu. În situația aplicării pactului comisoriu, ca urmare a nerespectării de către cumpărător a obligației de plată a ratelor din preț, vânzătoarea va reține toate sumele achitate de către cumpărător carate din preț, în baza contractului de vânzare, cu titlu de daune, această clauză având valoare de clauză penală.

(7) Cheltuielile legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele legate de ridicarea ipotecii și a celorlate sarcini înscrise în favoarea vânzătoarei revin în sarcina cumpărătorului.

12.2. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului 20 de zile calendaristice de la de la data comunicării deciziei de atribuire, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul, poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să

declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

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

12.3. Dispoziții finale

(1) Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu documentația de atribuire.

(2) Întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea Funciară cade în sarcina cumpărătorului.

(3) Obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege pentru realizarea unui obiect de investiții pe terenul adjudecat, îl privesc strict pe cumpărător.

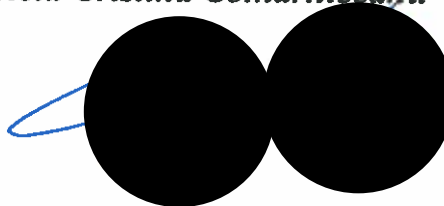
(4) Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

(5) Cumpărătorul își asuma obligația privind îndiguirea, în cazul terenurilor supuse unor riscuri de inundatii.

12.4. Protecția Datelor

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

Întocmit
Secretar General al UAT ValeaDoftanei
Violeta Cristina Comărniceanu



C. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

- Formular 1 - CERERE ELIBERARE DOCUMENTAȚIE
- Formular 2 - CERERE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE
- Formular 3 - FIȘA OFERTANTULUI
- Formular 4 - DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
- Formular 5 - FORMULAR OFERTĂ

CERERE ELIBERARE DOCUMENTAȚIE

1. Persoane fizice

Subsemnatul cu domiciliul în localitatea....., strada....., Judet..... cu C.I, Seria.....nr.....tel.....

2. Persoane juridice

Subscrisa.....prin reprezentant legal al societatii,.....cu sediul în localitateastr.....nr....Judet.....CUI....., tel.....,

Solicit eliberarea documentației necesare în vederea înscrierii la licitația publică, pentru cumpărarea terenului/terenurilor în suprafață de..... cu numărul/numerele cadastrale.....,

.....

Situat/situate în comuna Valea Doftanei, Sat Teșila/Trăisteni.

Data

Semnătura

Stampila

CERERE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

1. Persoane fizice

Subsemnatul cu domiciliul în
localitatea.....,strada.....,Judțt.....
avand C.I/B.I.....Seria.....nr.....tel.....

2. Persoane juridice

Subscrisa.....prin reprezentant legal al
societății.....cu sediul in localitatea
.....str.....nr.....Judet.....
CUI....., tel.....,

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea terenului/terenurilor
intravilan/extravilan în suprafață de.....
.....
cu numarul/numerele cadastrale.....
.....
situat/situate în comuna Valea Doftanei, sat Teșila/Trăisteni.

Data

Semnătura

Ștampila

FIȘA OFERTANTULUI

- Ofertant: _____
- Sediul societății sau adresa: _____

- Telefon/adresă e-mail: _____
- Reprezentant legal: _____
- Funcția: _____
- Cod Fiscal/CNP: _____
- Număr de înregistrare la Registrul Comerțului: _____
- Număr cont: _____
- Banca: _____
- Capital social (mii lei): _____
- Cifra de afaceri (mii lei)/ultimii 3 ani:

- Sediul sucursalelor (filialelor), punctelor de lucru: _____

- Certificate/certificat înregistrare: _____

Ofertant

Semnatura

Ștampila

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Urmare a anunțului publicitar al Primăriei comunei Valea Doftanei, din data de.....

Prin prezenta,

.....(denumire ofertant),
își/imi manifestă/mnifest intenția fermă de participare la licitația publică din data de,
ora....., organizată de către Consiliul Local al comunei Valea Doftanei, pentru cumpărarea
terenului intravilan/extravilan aparținând domeniului privat al comunei Valea Doftanei, în
suprafață de, identificat cu numar cadastral

Am luat la cunostință condițiile de participare la licitație prevăzute în documentația de
atribuire, inclusiv cele care prevăd pierderea garanției de participare, cu asumarea
responsabilității tuturor condițiilor.

De asemenea declar pe propria răspundere în calitate de ofertant, că nu ma aflu în situația
prevederilor art. 8, pct. 8.3. ali. (3), din caietul de sarcini: *„Nu are dreptul să participe la licitație
persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile
statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul
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.”*

Totodată declar pe propria răspundere că subscrisa/subsemnatul nu se află/nu mă aflu în
litigiu cu Consiliul Local al comunei Valea Doftanei sau primăria comunei Valea Doftanei.

Ofertant

Semnatura

Ștampila

FORMULAR OFERTĂ

OFERTANT _____

SEDIU/ADRESĂ _____

OFERTĂ

Pentru vânzare prin licitație publică, organizată în data de _____ 2023, ora _____, de către comuna Valea Doftanei, a bunului imobil-teren, cu categoria de folosință _____, având o suprafață de _____ mp, situat în comuna Valea Doftanei, înscris în CF nr. _____ Valea Doftanei, nr. cadastral _____, proprietatea privată a comunei Valea Doftanei,

oferim un preț de _____ lei/mp

în cifre și în litere

Atașăm prezentei oferte financiare și celelalte documente necesare criteriilor de atribuire - art. 9 punctul 9.6. alin. (2) caietul de sarcini.

Menționăm faptul că, în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime condițiile de vânzare /cumpărare din documentația de atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare, în condițiile în care Consiliul Local al Comunei Valea Doftanei, prin Primăria Comunei Valea Doftanei, nu decide altfel.

Ofertant

Semnătura

Ștampila

S.C. SEVAL S.R.L

Ploiesti, Str. V.Costache nr.43

J 29/ 195/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2023-07-02

Stabilire valoare de piata terenuri
Com.Valea Doftanei, judetul Prahova

Beneficiar : Comuna Valea Doftanei, judetul Prahova

Întocmit,

Ing. Calin-Laurian Beldeanu



Iulie 2023

C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

1. Rezultatele evaluarii
2. Opinia evaluatorului
3. Certificare

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluarii
3. Data evaluarii
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze si conditii limitative

C. ANALIZA DE PIATA

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Abordarea prin piata
2. Opinia evaluatorului

Anexe: Centralizator
 1a – 19a Date generale
 1b – 19b Fisa evaluare teren

A. SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit ca urmare a comenzii nr.12917/07.07.2023, emisa de Comuna Valea Doftanei cu sediul in localitatea Valea Doftanei, Str.Calea Doftanei nr.156, judetul Prahova, catre SEVAL S.R.L. cu sediul in Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr.43, judetul Prahova.

Obiectul raportului de evaluare sunt terenurile detinute de comuna Valea Doftanei mentionate in comanda nr.12917/07.07.2023.

Scopul declarat de beneficiar: evaluare in vederea vanzarii.

Abordarea evaluarii este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Documentare si conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Data la care valoarea raportata este valabila este : 21.07.2023.

1. Rezultatele evaluarii

La data evaluarii, în urma aplicarii metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata pentru terenurile analizate (rotunjita):

➤ Abordarea prin piata:

Nr crt	Localitate	Adresa	suprafata (mp)	Nr.cadastral	Valoare teren (lei)
1	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Terla 84, Parcela N804-lot1	493	27550	18.800
2	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Terla 84, Parcela N804-lot2	612	27551	23.700
3	Traisteni	Com. Valea Doftanei, Terla 73, parcela F481	312	27396	18.300
4	Traisteni	Com.Valea Doftanei Terla 72, F979	1566	25333	66.200
5	Tesla	Com.Valea Doftanei Terla 50, N692/1/1	1048	27528	41.000
6	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "pe prund" Terla 62, Parcela N1139/2/1	1150	27511	64.400
7	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Terla 59, Parcela N1141/1/2	2844	27532	43.900
8	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Terla 59, Parcela N1141/1/3	784	27512	33.100
9	Tesla	Com.Valea Doftanei Terla 44, N593/2	508	27522	19.800
10	Tesla	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Terla 44, Parcela 593/4	15978	27496	454.300
11	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Bahului, Terla 59, Parcela 1139/2/1	574	27505	49.400
12	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Mogoșoalei, Terla 48, Parcela N393	1687	27501	116.500
13	Tesla	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Terla 52, Parcela 593/71-Lot 1	8908	27494	253.300
14	Tesla	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Terla 52, Parcela 593/71 Lot 2	1000	27494	28.600
15	Traisteni	Teren Valea Doftanei, sat Traisteni, Punct "Pe Prund" Terla 62, Parcela N1139/2/2, Jud. Prahova	647	27516	24.700
16	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Pe Prund" Terla 62, Parcela 1139/2/2, Com.Valea Doftanei,Str. Satu,	568	27521	21.700
17	Tesla	FN Punct "Sat-Cinci" Terla 51, Parcela 482	161	27571	8.400
18	Tesla	Com Valea Doftanei, sat Tesla, T47, P 345, jud. Prahova	713	25572	32.100
19	Tesla	Com. Valea Doftanei, sat Tesla, T40, P 591 Lot 14, Jud. Prahova Varianta tesla Lot 3	633	26753	24.200

2. Opinia evaluatorului

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatilor imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea proprietatilor rezultata în urma abordarii prin piata, reflecta valoarea de piata a acestora, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel, *valoarea de piata* a terenurilor analizate situate in Comuna Valea Doftanei, judetul Prahova, nominalizate in Comanda nr.12917/07.07.2023, este în opinia evaluatorului:

Nr crt	Locatie	Adresa	suprafata (mp)	Nr.cadastral	Valoare teren (lei)
1	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Tarla 84, Parcela N804-lot1	1105	27307	18.800
2	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Tarla 84, Parcela N804-lot2	1105	27307	23.700
3	Traisteni	Com. Valea Doftanei, Tarla 73, parcela F481	312	27396	18.300
4	Traisteni	Com.Valea Doftanei Tarla 72, E979	1566	25533	66.200
5	Tesila	Com.Valea Doftanei Tarla 50, N692/1/1	1049	27528	41.000
6	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "pe prund" Tarla 62, Parcela	1150	27511	44.400
7	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Tarla 59, Parcela N1141/1/2	2844	27532	43.900
8	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Tarla 59, Parcela N1141/1/3	784	27512	33.100
9	Tesila	Com.Valea Doftanei Tarla 44, N593/2	508	27522	19.800
10	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 44, Parcela 593/4	15978	27496	454.300
11	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Baiului, Tarla 59, Parcela 1139/2/1	574	27505	49.400
12	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Mogosolei, Tarla 48, Parcela N393	1687	27501	116.500
13	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 52, Parcela 593/71-	8908	27494	253.300
14	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 52, Parcela 593/71 Lot 2	1000	27494	28.600
15	Traisteni	Teren Valea Doftanei, sat Traisteni, Punct "Pe Prund" Tarla 62, Parcela N1139/2/2, jud. Prahova	647	27516	24.700
16	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Pe Prund" Tarla 62, Parcela 1139/2/2	568	27521	21.700
17	Tesila	Com.Valea Doftanei,str. Setu, FNPunct "Set-Clind" Tarla 51, Parcela 482	161	27571	8.400
18	Tesila	Com Valea Doftanei, sat Tesila, T47, P 345, jud. Prahova	713	25572	32.100
19	Tesila	Com. Valea Doftanei, sat Tesila, T40, P 591 Lot 14, jud. Prahova Varianta tesila Lot 3	633	26753	24.200

Valorile raportate nu contin TVA.

3. Certificare

Ing. Calin-Laurian Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr.legitimatie 10614, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt adevarate si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- Evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala si continua ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In prezentul raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru beneficiar si este valabil numai pentru scopul declarat. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si clientului acestuia, cu specificatia formei si contextul in care ar urma sa apara.
- Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respective cu respectarea legislatiei in vigoare.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul raportului de evaluare sunt terenurile detinute de comuna Valea Doftanei mentionate in comanda nr.12917/07.07.2023.

2. Scopul evaluarii

Scopul declarat de beneficiar: evaluare in vederea vanzarii.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietile imobiliare pot avea o valoare diferita.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Comunei Valea Doftanei, judetul Prahova in calitate de *client* si *destinatar*.

3. Data evaluarii

Data la care valoarea estimata este valabila, este 21.07.2023

Curs valutar B.N.R. = 4.9377 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata în vederea vanzarii.

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing corespunzator, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 valoarea de piata a terenurilor trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

In cazul de fata, pentru determinarea valorii de piata a terenurilor analizate a fost aplicata abordarea prin piata - metoda comparatiei directe.

Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferentieri.

5. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispozitie de beneficiar și a celor obținute ca urmare a inspecției la fața locului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- Proprietatile au fost considerate în procesul evaluării ca fiind lipsite de sarcini.
- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact asupra evaluarii. Evaluatorul a presupus ca nu sunt nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatile si afecta valoarea acestora.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, necesitati de conformare la cerintele de clasificare, care ar putea influenta în vreun sens valoarea proprietatilor.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- Valorile au fost determinate prin perspectiva pietii la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza, parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața pentru proprietatea studiata.

Piața specifica: piata terenurilor intravilane si extravilane situate in Comuna Valea Doftanei.

Analiza pietii pentru fiecare teren in parte a fost facuta in anexele nr.1a-19a.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Terenurile analizate fac parte din domeniul privat al Comunei Valea Doftanei, judetul Prahova.

Actele puse la dispozitie de beneficiar au fost nominalizate in Anexele 1a-19a pentru fiecare teren in parte

2. Amplasament. Descrierea zonei

Descrierea zonei si a amplasamentului pentru fiecare teren in parte se regaseste in Anexele 1a-19a.

E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Evaluarea proprietatii

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substituația si echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii într-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru construcție.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) si existenta unor utilități (apa curenta, canalizare, energie electrica, gaze etc.) influențează utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune ca terenul are valoare, iar construcțiile pot creste sau nu aceasta valoare.

Metoda comparației directe este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când exista date suficiente si sigure privind tranzacțiile similare în zona.

Aceasta metoda este cel mai des utilizata în cazul în care exista date comparabile, analizandu-se preturile si acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin aceasta metoda, preturile si informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate în funcție de asemănări si deosebiri.

Au fost selectate si analizate proprietati comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzactionare, situate in zone considerate similare avand caracteristici comparabile.

Calculul valorii de piata a fost efectuat in **Anexele 1b-19b**, rezultand urmatoarele valori:

Nr crt	Locatie	Adresa	suprafata (mp)	Nr.cadastral	Valoare teren (lei)
1	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Tarla 84, Parcela N804-lot1	1105	27307	18.800
2	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Tarla 84, Parcela N804-lot2	1105	27307	23.700
3	Traisteni	Com. Valea Doftanei, Tarla 73, parcela F481	312	27396	18.300
4	Traisteni	Com.Valea Doftanei Tarla 72, F979	1566	25533	66.200
5	Tesila	Com.Valea Doftanei Tarla 50, N692/1/1	1049	27528	41.000
6	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "pe prund" Tarla 62, Parcela N1139/2/1	1150	27511	44.400
7	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Tarla 59, Parcela N1141/1/2	2844	27532	43.900
8	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Tarla 59, Parcela N1141/1/3	784	27512	33.100
9	Tesila	Com.Valea Doftanei Tarla 44, N593/2	508	27522	19.800
10	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 44, Parcela 593/4	15978	27496	454.300
11	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Baiului, Tarla 59, Parcela 1139/2/1	574	27505	49.400
12	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Mogosoalei, Tarla 48, Parcela N393	1687	27501	116.500
13	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 52, Parcela 593/71-Lot 1	8908	27494	253.300
14	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 52, Parcela 593/71 Lot 2	1000	27494	28.600
15	Traisteni	Teren Valea Doftanei, sat Traisteni, Punct "Pe Prund" Tarla 62, Parcela N1139/2/2, jud. Prahova	647	27516	24.700
16	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Pe Prund" Tarla 62, Parcela 1139/2/2	568	27521	21.700
17	Tesila	Com.Valea Doftanei,str. Setu, FNPunct "Set-Clinici" Tarla 51, Parcela 482	161	27571	8.400
18	Tesila	Com Valea Doftanei, sat Tesila, T47, P 345, jud. Prahova	713	25572	32.100
19	Tesila	Com. Valea Doftanei, sat Tesila, T40, P 591 Lot 14, Jud. Prahova Varianta tesila Lot 3	633	26753	24.200

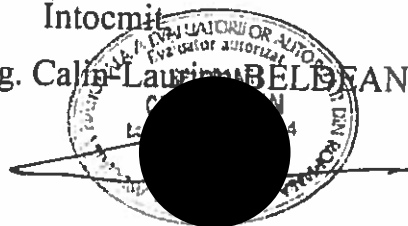
2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatilor analizate.

Astfel, *valoarea de piata* a terenurilor analizate situate in Comuna Valea Doftanei, judetul Prahova, nominalizate in Comanda nr. Comanda nr.12917/07.07.2023 , este în opinia evaluatorului:

Nr crt	Locatie	Adresa	suprafata (mp)	Nr.cadastral	Valoare teren (lei)
1	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Tarla 84, Parcela N804-lot1	1105	27307	18.800
2	Traisteni	Com.Valea Doftanei, Tarla 84, Parcela N804-lot2	1105	27307	23.700
3	Traisteni	Com. Valea Doftanei, Tarla 73, parcela F481	312	27396	18.300
4	Traisteni	Com.Valea Doftanei Tarla 72, F979	1566	25533	66.200
5	Tesila	Com.Valea Doftanei Tarla 50, N692/1/1	1049	27528	41.000
6	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "pe prund" Tarla 62, Parcela N1139/2/1	1150	27511	44.400
7	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Tarla 59, Parcela N1141/1/2	2844	27532	43.900
8	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Prislop" Tarla 59, Parcela N1141/1/3	784	27512	33.100
9	Tesila	Com.Valea Doftanei Tarla 44, N593/2	508	27522	19.800
10	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 44, Parcela 593/4	15978	27496	454.300
11	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Baiului, Tarla 59, Parcela 1139/2/1	574	27505	49.400
12	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Str. Calea Mogosoaiei, Tarla 48, Parcela N393	1687	27501	116.500
13	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 52, Parcela 593/71-Lot 1	8908	27494	253.300
14	Tesila	Com.Valea Doftanei,Punct "Rusu Prund" Tarla 52, Parcela 593/71 Lot 2	1000	27494	28.600
15	Traisteni	Teren Valea Doftanei, sat Traisteni, Punct "Pe Prund" Tarla 62, Parcela N1139/2/2, Jud. Prahova	647	27516	24.700
16	Traisteni	Com.Valea Doftanei,Punct "Pe Prund" Tarla 62, Parcela 1139/2/2	568	27521	21.700
17	Tesila	Com.Valea Doftanei, str. Setu, FNPunct "Set-Cilinci" Tarla 51, Parcela 482	161	27571	8.400
18	Tesila	Com Valea Doftanei, sat Tesila , T47, P 345 , Jud. Prahova	713	25572	32.100
19	Tesila	Com. Valea Doftanei, sat Tesila , T40, P 591 Lot 14, Jud. Prahova Varianta tesila Lot 3	633	26753	24.200

Întocmit
Ing. Calin-Laurin BELDEANU



S.C. SEVAL S.R.L.

Ploiesti, Str. V.Costache nr.43

J 29/ 195/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2023-03-01

***Teren extravilan Com.Valea Doftanei, sat Tesila,
T48, P 404, nr.cadastral 25918, judetul Prahova***

Beneficiar : Comuna Valea Doftanei, judetul Prahova

Întocmit,

Ing. Calin Laurian

Beldeanu



Martie 2023

C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

1. Rezultatele evaluarii
2. Opinia evaluatorului
3. Certificare

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluarii
3. Data evaluarii
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze si conditii limitative

C. ANALIZA DE PIATA

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Abordarea prin piata
2. Opinia evaluatorului

Anexe: 1a- Date generale
 1b - Fisa evaluare teren

A. SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit ca urmare a comenzii emise de Comuna Valea Doftanei cu sediul in localitatea Valea Doftanei, Str.Calea Doftanei nr.156, judetul Prahova, catre SEVAL S.R.L. cu sediul in Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr.43, judetul Prahova.

Obiectul raportului de evaluare este terenul detinut de comuna Valea Doftanei, situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 48 , Parcela 404, nr. cadastral 25918, Jud. Prahova.

Scopul declarat de beneficiar: evaluare in vederea vanzarii.

Abordarea evaluarii este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 220 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Data la care valoarea raportata este valabila este : 02.03.2023.

1. Rezultatele evaluarii

La data evaluarii, în urma aplicarii metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare pentru terenul situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 48 , Parcela 404, nr. cadastral 25918, Jud. Prahova (rotunjita):

➤ **Abordarea prin piata: $V_{\text{teren}}=97.500\text{lei}$ (19.800 EUR)**

2. Opinia evaluatorului

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatii imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea proprietatii rezultata în urma abordarii prin piata, reflecta valoarea de piata a acesteia, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel, **valoarea de piata** a terenului analizat, situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 48 , Parcela 404, nr. cadastral 25918, Jud. Prahova, este în opinia evaluatorului:

➤ **$V_{\text{teren}}=97.500\text{lei}$ (19.800 EUR)**

Valorile raportate nu contin TVA.

3. Certificare

Ing. Calin-Laurian Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr.legitimatie 10614, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt adevarate si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- Evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala si continua ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In prezentul raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru beneficiar si este valabil numai pentru scopul declarat. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si clientului acestuia, cu specificatia formei si contextul in care ar urma sa apara.
- Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respective cu respectarea legislatiei in vigoare.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul raportului de evaluare situat este terenul situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 48 , Parcela 404, nr. cadastral 25918, Jud. Prahova.

2. Scopul evaluarii

Scopul declarat de beneficiar: evaluare in vederea vanzarii.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara pote avea o valoare diferita.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Comunei Valea Doftanei, judetul Prahova in calitate de *client* si *destinatar*.

3. Data evaluarii

Data la care valoarea estimata este valabila, este 02.03.2023

Curs valutar B.N.R. = 4.9218 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata în vederea vanzarii.

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing corespunzator, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 valoarea de piata a terenurilor trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față, pentru determinarea valorii de piață a terenurilor analizate a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației directe.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemanări sau diferențieri.

5. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispoziție de beneficiar și a celor obținute ca urmare a inspecției la fața locului. Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Proprietatea a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului impact asupra evaluării. Evaluatorul a presupus ca nu sunt nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și afecta valoarea acestora.
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare, care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății.
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- Valorile au fost determinate prin perspectiva pietii la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pieței imobiliare este o etapa de baza, parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața pentru proprietatea studiată.

Piața specifica: piata terenurilor extravilane situate in Comuna Valea Doftanei.

Analiza pietii pentru terenul analizat a fost facuta in Anexa nr.1a.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Terenul analizat face parte din domeniul privat al Comunei Valea Doftanei, judetul Prahova.

Actele puse la dispozitie de beneficiar au fost nominalizate in Anexa 1a

2. Amplasament. Descrierea zonei

Descrierea zonei si a amplasamentului pentru terenul analizat se regaseste in Anexa 1a.

E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Evaluarea proprietatii

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substituiția si echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii într-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru construcție.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) si existenta unor utilități (apa

curenta, canalizare, energie electrica, gaze etc.) influențează utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune ca terenul are valoare, iar construcțiile pot creste sau nu aceasta valoare.

Metoda comparației directe este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când exista date suficiente si sigure privind tranzacțiile similare în zona.

Aceasta metoda este cel mai des utilizata în cazul în care exista date comparabile, analizandu-se preturile si acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin aceasta metoda, preturile si informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate în funcție de asemănări si deosebiri.

Au fost selectate si analizate proprietati comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzactionare, situate in zone considerate similare avand caracteristici comparabile.

Calculul valorii de piata a fost efectuat in **Anexa 1b**, rezultand urmatoarea valoare:

$$V_{\text{teren}} = 97.500 \text{ lei (19.800 EUR)}$$

2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii analizate.

Astfel, **valoarea de piata** a terenul situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 48 , Parcela 404, nr. cadastral 25918, Jud. Prahova, este în opinia evaluatorului:

$$V_{\text{teren}} = 97.500 \text{ lei (19.800 EUR)}$$

Întocmit,

Ing. Calin Laurian BELDEANU



S.C. SEVAL S.R.L

Ploiesti, Str. V.Costache nr.43

J 29/ 195/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2023-03-02

***Teren extravilan Com.Valea Doftanei, sat Tesila,
Tarla 38, Parcela F499, nr.cadastral 25902,
judetul Prahova***

Beneficiar : Comuna Valea Doftanei, judetul Prahova

Întocmit,

Ing. Calin Laurian



Martie 2023

C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

1. Rezultatele evaluarii
2. Opinia evaluatorului
3. Certificare

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluarii
3. Data evaluarii
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze si conditii limitative

C. ANALIZA DE PIATA

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Abordarea prin piata
2. Opinia evaluatorului

Anexe: 1a- Date generale
 1b - Fisa evaluare teren

A. SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit ca urmare a comenzii emise de Comuna Valea Doftanei cu sediul in localitatea Valea Doftanei, Str.Calea Doftanei nr.156, judetul Prahova, catre SEVAL S.R.L. cu sediul in Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr.43, judetul Prahova.

Obiectul raportului de evaluare este terenul detinut de Comuna Valea Doftanei, situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 38 , Parcela F499, nr. cadastral 25902, Jud. Prahova.

Scopul declarat de beneficiar: evaluare in vederea vanzarii.

Abordarea evaluarii este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 220 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Data la care valoarea raportata este valabila este : 02.03.2023.

1. Rezultatele evaluarii

La data evaluarii, în urma aplicarii metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare pentru terenul situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 38 , Parcela F499, nr. cadastral 25902, Jud. Prahova :

➤ **Abordarea prin piata: $V_{\text{teren}} = 689.100$ lei (140.000 EUR)**

2. Opinia evaluatorului

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatii imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea proprietatii rezultata în urma abordarii prin piata, reflecta valoarea de piata a acesteia, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel, **valoarea de piata** a terenului analizat, situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 38 , Parcela F499, nr. cadastral 25902, Jud. Prahova, este în opinia evaluatorului:

$V_{\text{teren}} = 689.100$ lei (140.000 EUR)

Valorile raportate nu contin TVA.

3. Certificare

Ing. Calin-Laurian Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr.legitimatie 10614, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt adevarate si corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu este conditionat de nici un aspect al raportului.
- Evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala si continua ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
 - Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
 - In prezentul raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
 - Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru beneficiar si este valabil numai pentru scopul declarat. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.
 - Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si clientului acestuia, cu specificatia formei si contextul in care ar urma sa apara.
 - Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respective cu respectarea legislatiei in vigoare.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul raportului de evaluare situat este terenul situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 38 , Parcela F499, nr. cadastral 25902, Jud. Prahova.

2. Scopul evaluarii

Scopul declarat de beneficiar: evaluare in vederea vanzarii.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Comunei Valea Doftanei, judetul Prahova in calitate de *client* si *destinatar*.

3. Data evaluarii

Data la care valoarea estimata este valabila, este 02.03.2023

Curs valutar B.N.R. = 4.9218 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata in vederea vanzarii.

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing corespunzator, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 valoarea de piata a terenurilor trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

In cazul de fata, pentru determinarea valorii de piata a terenurilor analizate a fost aplicata abordarea prin piata - metoda comparatiei directe.

Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferentieri.

5. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispozitie de beneficiar si a celor obtinute ca urmare a inspectiei la fata locului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile evaluate, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- Proprietatea a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact asupra evaluarii. Evaluatorul a presupus ca nu sunt nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si afecta valoarea acestora.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, necesitati de conformare la cerintele de clasificare, care ar putea influenta in vreun sens valoarea proprietatii.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- Valorile au fost determinate prin perspectiva pietii la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza, parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața pentru proprietatea studiata.

Piața specifica: piata terenurilor extravilane situate in Comuna Valea Doftanei.

Analiza pietii pentru terenul analizat a fost facuta in Anexa nr.1a.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Terenul analizat face parte din domeniul privat al Comunei Valea Doftanei, judetul Prahova.

Actele puse la dispozitie de beneficiar au fost nominalizate in Anexa 1a

2. Amplasament. Descrierea zonei

Descrierea zonei si a amplasamentului pentru terenul analizat se regaseste in Anexa 1a.

E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Evaluarea proprietatii

Anticiparea, schimbarea, cerea si oferta, substituația si echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii într-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru construcție.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) si existenta unor utilități (apa

curenta, canalizare, energie electrica, gaze etc.) influențează utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune ca terenul are valoare, iar construcțiile pot crește sau nu aceasta valoare.

Metoda comparației directe este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când exista date suficiente si sigure privind tranzacțiile similare în zona.

Aceasta metoda este cel mai des utilizata în cazul în care exista date comparabile, analizandu-se preturile si acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin aceasta metoda, preturile si informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate în funcție de asemănări si deosebiri.

Au fost selectate si analizate proprietati comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzactionare, situate in zone considerate similare avand caracteristici comparabile.

Calculul valorii de piata a fost efectuat in **Anexa 1b**, rezultand urmatoarea valoare:

$$V_{\text{teren}} = 689.100 \text{ lei (140.000 EUR)}$$

2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii analizate.

Astfel, **valoarea de piata** a terenul situat in Com. Valea Doftanei, sat Tesila, Tarla 38 , Parcela F499, nr. cadastral 25902, Jud. Prahova, este în opinia evaluatorului:

$$V_{\text{teren}} = 689.100 \text{ lei (140.000 EUR)}$$

Întocmit

Ing. Calin Laurian Baldeanu

