

R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA RUGINEȘTI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
NR. 28 din 13.05.2022

Privind: aprobarea propunerii de vânzare, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în intravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1103 mp, identificat în tarlaua 88, parcela 1280/8, număr cadastral 53622 înscris în Cartea Funciară nr. 53622 Ruginești

Primarul comunei Ruginești, județul Vrancea, având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 3347/14.04.2022;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 3365/14.04.2022;
- Art. 354, art. 355, art. 362, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice, cu modificările și completările ulterioare.
- HCL nr. 32/30.60.2017 privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 27/30.09.2013 privind însușirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginești, județul Vrancea;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c, alin. (6), lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 198, art. 200, art. 243 alin. (1) lit. a), b), e), art. 255 din OUG nr.57/2019 Codul administrativ, propune următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Să se aprobe vânzarea, prin licitație publică, a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în intravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1103 mp, teren neproductiv, identificat în tarlaua 88, parcela 1280/8, număr cadastral 53622 înscris în Cartea Funciară nr. 53622 Ruginești, în condițiile legii.

Art. 2 Să se aprobe raportul de evaluare a imobilului situat în intravilanul comunei Ruginești, teren arabil, în suprafață de 1103 mp, identificat în tarlaua 88, parcela 1280/8, număr cadastral 53622 înscris în Cartea Funciară nr. 53622 Ruginești, aparținând domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, întocmit de către Evaluatorul Autorizat, Ec. Ing. Mocanu Iulian, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, prețul de pornire a licitației este de

Art. 3 Să se aprobe Studiul de oportunitate pentru vânzarea terenului menționat la art. 1, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Să se aprobe Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexei nr. 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) Să se împuternicească primarul comunei Ruginești și responsabilul cu achiziții publice să organizeze, potrivit legii, licitația publică în vederea vânzării imobilului prezentat la

(2) Să se aprobe împuternicirea d-nului Avram Ion să semneze actul de vânzare la Biroul Notarului Public, precum și cu efectuarea tuturor operațiunilor pentru punerea în aplicare a prezentei hotărâri.

Art. 6 Să se desemneze din partea Consiliului local Ruginești, un titular pentru a participa și pentru a face parte din comisia de licitație, un titular pentru a face parte din comisia de soluționare a contestațiilor și o rezervă.

Art. 7 (1) Achitarea contravalorii terenului cumpărat va fi făcută integral până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la caseria primăriei sau în contul de Trezorerie comunicat.

(2) Câștigătorul licitației are obligația de a achita cheltuielile cu elaborarea raportului de evaluare, a documentației de licitație, a taxelor notariale etc..

Art. 8 Se împuternicește primarul comunei Ruginești și responsabilul cu achiziții publice să organizeze, potrivit legii, licitația publică și să ducă la îndeplinire prevederile prezentei.

Art. 9 Secretarul general va comunica autorităților, primarului comunei prezenta hotărâre și o va aduce la cunoștința publică prin afișaj la sediul instituției.

Inițiator,
Primar,
Avram Ion

Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Tănase Nicoleta

ROMANIA

JUDETUL VRANCEA

PRIMARIA COMUNEI RUGINESTI

Nr 3347 din 14.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind vanzarea suprafetei de 1103 mp teren intravilan neproductiv aflat in domeniul privat al UAT Ruginesti, sat Anghelesti, identificat in parcela cadastrala 1280/8, T.88, avand numar cadastral al bunului imobil 53622, inscris in Cartea Funciara Anghelesti sub nr.53622.

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare intocmit de Ec.ing Mocanu Iulian - evaluator autorizat .
- HCL nr. 32/30.06.2017 privind modificarea si completarea anexei la HCL nr.27 din 30.09.2013 privind insusirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginesti, judetul Vrancea.
- Conform prevederilor art.364, alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, (1) Prin exceptie de la prevederile art.363 alin(1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale .Pretul de vanzare s-a stabilit pe baza unui raport de evaluare anexat la proiectul de HCL.

Raportat la cele mentionate mai sus, consideram ca este oportuna propunerea sa se aprobe vanzarea prin negociere directa a suprafetei de 1103mp drept pentru care supunem spre dezbatere si aprobare consiliului local proiectul de hotarare.

Consilier urbanism,

Dumitru Anigeta

Ing.Mocanu Iulian
Oras Marasesti,Sos. Nationala Nr.6 Cod postal 625200,Vrancea
Telefon : 0237/260012 M : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

Catre :
Primaria Ruginesti jud. Vrancea

Referitor : Evaluarea bunului imobil :
Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul privat
La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA
28479462/29.07.2021 din catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si
evaluat bunul imobil supus evaluarii.
Raportul de evaluare contine 13 pag.,4 anexe si opinia evaluatorului care astazi
08.04.2022 indica valoarea de piata :

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

Valoare unitara = 5.09 lei/mp[1.03 E/mp]
Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 08.04.2022 : 1 E = 4.9419 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

Ing.Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

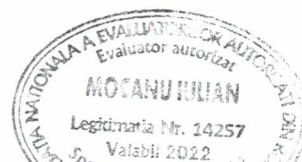
BENEFICIAR :Primaria Ruginesti – Vrancea

PROPRIETAR : Primaria Ruginesti – domeniul privat

EVALUATOR : Mocanu Iulian

DATA EVALUARII : 08.04.2022

Datele,informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale,nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al clientului si al evaluatorului.



SINTEZA EVALUARII

Beneficiar :

Primaria Ruginesti jud Vrancea

Executant :

Mocanu Iulian

Obiectul evaluarii

Bunul imobil :

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata a bunului imobil in vederea vanzarii prin licitatie publica

Data evaluarii

08.04.2022

1 E = 4.419 lei

Data inspectiei :

29.07. 2021 ,08.04.2022

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

Valoare unitara = 5.09 lei/mp[1.03 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 08.04.2022 : 1 E = 4.9419 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian

DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2022 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE ;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2022, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –aferent indeplinirii misiunii.

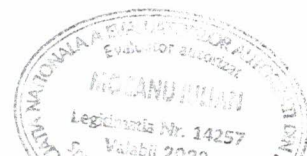
Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandarile ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA.

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii,acestea au fost presupuse a fi autentice ;evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate ;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice,fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor ;
- Evaluatorul a obtinut informatii,estimari si opinii,ce au fost evidentiate in raportul de evaluare,de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor ;
- Se presupune ca bunurile sunt in concordanta cu toate regelementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;
- Se presupune ca toate autorizatiile,certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale,regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile a bunurilor ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare,evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluarea s-a efectuat presupunand vanzarea cu plata integrala ;cash
- Estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere bunurile in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi pariale va anula valoarea onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiate in prezentul raport;
- Au fost inspectate onstr si a fost onstrue starea tehnica doar a acelor parti ale bunurilor care sunt vizibile,presupunandu-se ca si celelalte parti sunt in aceeasi stare,nu s-a efectuat o expertiza tehnica ;afirmatiile cuprinse in raport referitoare la starea tehnica a bunurilor nu trebuiesc interpretate ca o validare a starii lor;
- Previziunile,proiectiile sau estimarile continute in raportul de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata de la data efectiva a evaluarii,pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt .
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata sunt reprezentate de factori economici,sociali si politici,raman nemodificate in raport de cele existente la data intocmirii raportului de evaluare
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta anterioara sau sa depuna marturie in Instanta ;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma ,fara aprobarea scrisa a evaluatorului
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai cu scopul mentionat ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este trimis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.



2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

Acest raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Acest raport nu poate fi publicat integral sau partial, nu se poate face referinta asupra acestuia, valorii incluse in raport, a numelui si afilierea profesionala a evaluatorului fara acordul scris a acestuia.

3.OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Obiectul

Teren intravilan neproductiv, S – 1103 mp, CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53622, T 88 P 1280/8

Scopul

Estimarea valorii de piata a bunului imobil supus evaluarii in vederea vanzarii prin licitatie publica

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunului teren este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea...

4.BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii : valoare de piata

Valoarea de piata : valoarea de piata este suma estimata pe care un bun ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda intr-o tranzactie libera (nepartinitoare) dupa un marketing adecvat in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.

5.DATA ESTIMARII VALORII

08.04.2022

6.MONEDA RAPORTULUI

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

EURO (fara T.V.A.)

7.DATA INSPECTIEI BUNULUI

Inspectia a fost facuta in data de 29.07.2021 si in data de 08.04.2022 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti., dl viceprimar Necula Petru

8.DATA RAPORTULUI

08.04.2022



9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR 2020
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA

Subiect	<u>Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelsti,NC 53622,T 88 P 1280/8</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Terenul se afla in prundul paraului Domosita -nu se poate construi pe el avand categoria de folosinta neproductiv si a fost folosit ilegal pentru depozitarea gunoaielor
Conditii de piata	aprilie 2022
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	liber
Amplasare	UAT Ruginesti sat Anghelsti T88 P 1280/8
Suprafata	1103 mp
Regim juridic/Cat. Folosinta	Neproductiv
Acces	Drum amenajat asfaltat
Utilitati	Apa curenta si curent electric in proximitate
Topometrie	Panta usoara
Forma	neregulata
Constructii pe teren	nu

9.DESCRIEREA JURIDICA

Bunul supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul privat.

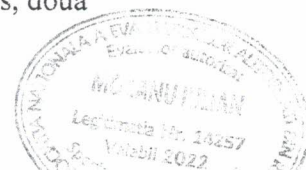
10.DESCRIEREA PIETII

Comuna Ruginești este așezată la marginea estică a platformei Zăbrăuți (ce constituie o prelungire a Subcarpaților Curburii), comuna se întinde pe o lungime de aproximativ 25 Km pe direcția E-V cu o lățime medie de 4 km de-a lungul pârâului Domosița.

Comuna este construită în partea de nord a județului.

Se învecinează cu orașul Adjud la nord-est, cu comuna Urechești (jud. Bacău) la nord, cu comuna Coțofănești la nord-vest, cu satul Viișoara, comuna Păunești la sud și cu comuna Pufești, satul Domnești la sud-est.

Căile de comunicație sunt destul de numeroase. Un drum principal care urmează Valea Domoșiței cu o ramificație la nord, spre Copăcești, din centrul comunei, drum ce face legătura spre Adjud dar și spre Coțofănești și de aici pe Valea Trotușului în sus, două



drumuri, unul din Ruginești și altul din Anghelești, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Troțușului, și un drum către schitul Moșinoaiele de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.

În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere onstrue e ive în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelești, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actualei onstru Ruginești au aparținut diferitelor unități administrative. Astfel, între 1900 și 1951 ele au făcut parte din județul Putna, continuând să aparțină de Plasa Răcăciuni în perioada 1900 și 1904, de Plasa Păunești între 1904 și 1908 și apoi de Plasa Caregna. Între 1952 și 1967 au aparținut de Raionul Adjud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în onstru de județul Vrancea.

Ca unitate onstrue e ive în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării onstrue e ive-teritoriale din 1951 când cele patru sate: Anghelești, Ruginești, Copăcești și Văleni, au fost unificate oarecum împotriva naturii chiar dacă trei dintre acestea sunt așezate pe aceeași vale. Diferențele între cele patru așezări, care până atunci fuseseră numai unități administrative separate (singur satul Văleni a făcut parte din comuna Ruginești din totdeauna), erau deosebit de mari și se mențin încă și astăzi după 50 de ani. Sunt diferențe de vorbire, de mentalitate, de nivel de trai sau avere, evidențiate cel mai plastic prin porecele onstru ce și le atribuie locuitorii celor trei sate, „oțetari” pentru rugineșteni, „gușăți” pentru angheleșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în onstru, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. Teritoriul comunei Ruginești se dispune pe mai multe unități de relief caracterizate prin descreșterea altitudinii de la vest spre est. Aceste unități sunt reprezentate de Dealurile Inalte Estice, de Glacisul Subcarpatic în zona centrală și de un complex de terase, onstrue lunca în partea estică a teritoriului.

Dealurile Inalte Estice sunt reprezentate prin două culmi principale situate, una pe hotarul sudic al comunei și care se suprapune interfluviului Șușița-Domoșița, iar a doua culme pe hotarul onstr care coincide cu interfluviul Domoșița-Troțuș.

Altitudinile cele mai mari se găsesc pe dealul Sandului (517,5 m), Tarnița Mare (481,2 m) și coboară până la aproximativ 350 m în marginea estică.

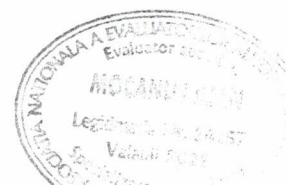
Glacisul Subcarpatic peștă altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai onstrue e la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această ons este compusă din satul Ruginești, satul Anghelești, satul Copăcești și satul Văleni, având o suprafață de 6.337 ha din care:

- Intravilan 210 ha
- Extravilan 6.127 ha

10.1 CONDITII PRIVIND PIATA DE BUNURI IMOBILE SI **CARACTERISTICILE SALE**

Piata de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții cu bunuri imobile. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii. Pe o piață eficientă există cumparatori și vanzatori creându-se astfel o piață liberă precum și o ofertă și o cerere în mișcare care are influența asupra echilibrului pietii.



10.2 PIATA BUNURILOR IMOBILE SPECIFICE BUNULUI DE EVALUAT

In cazul bunurilor imobile de evaluat pentru identificarea pietii sale specifice sau investigat o serie de factori incepand cu tipul bunului imobil de evaluat.

Am analizat piata bunul imobile de evaluat, cererea specifica ,oferta competitiva si echilibrul pietii pentru tipul de bun imobil de evaluat.

11.ANALIZA PIETEII

11.1 Cererea

Piata este deschisa.Cererea are un trend crescator – piata este activata prin vanzari de terenuri promovate de primaria Ruginesti

11.2 Oferta

Oferta este in crestere din cauza promovarii vanzarilor de terenuri de catre primaria Ruginesti.

11.3 Echilibrul pietei

Piata este echilibrata.

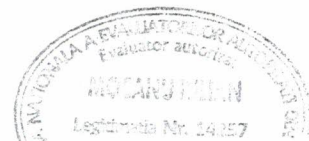
11.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 1-6 E/mp in functie de amplasare,utilitati,acces,suprafata,categorie de folosinta.

12.Abordari in evaluarea bunurilor imobile

TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

- 4.1 Comparatie directa – sunt analizate,comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebiriile intre loturi ;
- Tehnici alternative : -extractia : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda constului de reconstructie net
 - alocarea : se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei care artata ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea termenului si valoarea proprietatii ;
- Tehnicile capitalizarii venitului : -capitalizarea directa(tehnica reziduala a terenului) :care aplica principiul echilibrului si cel al contributiei cu referiri la factorii de productie adica : teren,capital,forta de munca si management
 - capitalizarea directa(capitalizarea rentei funciare) :renta funciara poate fi capitalizata cu rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului ;
 - actualizarea (analiza fluxului de numerar actualizat)



13.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat
Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

Anexa 2 – comparabila TR 1

Anexa 3 – comparabila TR 2

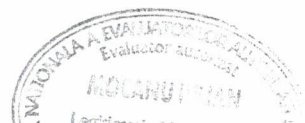
Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drep de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	curent	curent
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
5. Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic
9. Categorie de folosinta
10. Utilitati
11. Acces
12. Constructii pe teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila TR1-anexa 2	Comparabila TR2-anexa 3
Identificare	UAT Ruginesti sat Anghelesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5



Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	Da-fosta groapa de gunoi	nu	Nu
Ajustare %/E		-40%/-1.9	-40%/-1.9
Prêt ajustat E/mp		2.85	2.85
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.85	2.85
Conditiiile pietei	curent	curent	curent
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.85	2.85
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Anghel esti	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Ajustare %/E		-25%/-0.71	-25%/-0.71
Prêt ajustat E/mp		2.14	2.14
Suprafata	1103 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-4%/-0.08	-4%/-0.08
Prêt ajustat E/mp		2.06	2.06
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.06	2.06
Categorie de folosinta	neproductiv	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-50%/-1.03	-50%/-1.03
Prêt ajustat E/mp		1.03	1.03
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		1.03	1.03
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		1.03	1.03

Constructii pe teren		nu	nu	nu
Ajustare %/E			0	0
Prêt ajustat E/mp			1.03	1.03
Ajustare neta pozitiva	%	Nr		
	E		0/0	0/0
Ajustare neta negativa	%	Nr		
	E		119/4	119/4
Ajustare bruta	%	nr		
	E		3.72	3.72

Ajustari :

- Restrictii : impuse de faptul ca terenul subiect este in proximitatea paraului Domosita si a fost groapa de gunoi(nu se poate edifica constructii pe el: -50%
- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti)/sat component(Anghelesti) : -25%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- Categorie de folosinta : curti constructii/neproductiv : -50%(aducerea lui in stadiu de amplasament dupa care se schimba categoria de folosinta)

Valoare unitara = 5.09 lei/mp [1.03 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

Concluzii :

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelesti,NC 53622,T 88 P 1280/8

Valoare unitara = 5.09 lei/mp[1.03 E/mp]

Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 08.04.2022 : 1 E = 4.9419 lei

**Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian**

Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2022*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

Anexe

Anexa 1 –Extras CF 53622 UAT Ruginesti

Anexa 2 – comparabila TR1

Anexa 3 – comparabila TR2

Anexa 4 – localizare ANCPI NC 53622

PREZENTAREA EVALUATORULUI

MOCANU IULIAN

- Absolvent al facultatii de Tehnologia Constructiilor de Masini din cadrul Universitatii Tehnice Gh. Asachi – Iasi – 1983.
- Absolvent postuniversitara 1987/1988 « Optimizarea Proceselor Tehnologice in Constructia de Masini ».
- Expert tehnic judiciar al Ministerului Justitiei – BLETJ – Tribunalul Vrancea , legitimatie nr. 33081 – 9024/94 specializare : constructii masini,evaluari bunuri mobile ,evaluarii bunuri imobile
- Absolvent al Scolii de inalte Studii Universitare cu specialitatea « Finante,Banci,Asigurari » - Universitatea Alexandru Ioan Cuza – 2001/2003
- Absolvent al cursului « Experti Judiciari ai Uniunii Europene » - 2007
- Evaluator autorizat ANEVAR : Evaluari bunuri mobile
Evaluari bunuri imobile

Legitimatie ANEVAR nr. 14257

Adresa : Marasesti – Sos. Nationala , nr. 6 – cod 625200

Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

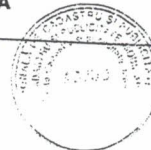
Evaluator autorizat
Ec.ing Mocanu Iulian



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

Incheiere Nr. 8738 / 27-03-2018

Dosarul nr. 8738 / 27-03-2018
ÎNCHIEIERE Nr. 8738



Registrator: ELENA FASIC

Asistent: LILIANA PAVAL

Asupra cererii introduse de COMUNA RUGINESTI domiciliat in Loc. Ruginesti, Jud. Vrancea privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza: -Act Administrativ nr.32/30-05-2017 emis de Comuna Ruginesti;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53622
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea UAT COMUNA RUGINESTI - DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 53622 UAT Ruginesti;

Prezenta se va comunica părților:

UAT COMUNA RUGINESTI - DOMENIU PRIVAT
 MOCANU VIRGIL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Adjud, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

04-05-2018

FASIC ELENA
 Registrator

ELENA FASIC

LILIANA PAVAL

(parașa si semnătura)

(parașa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute în Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PAVAL LILIANA
 Asistent registrator
 principal



Anexa 1.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjude

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53622 Ruginesti

Nr. cerere	8738
Ziua	27
Luna	03
Anul	2018
Cod verificare	
100056454819	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53622	1.103	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8738 / 27/03/2018	
Act Administrativ nr. 32, din 30/06/2017 emis de Comuna Ruginesti;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT COMUNA RUGINESTI - DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. ȘARCINI .

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



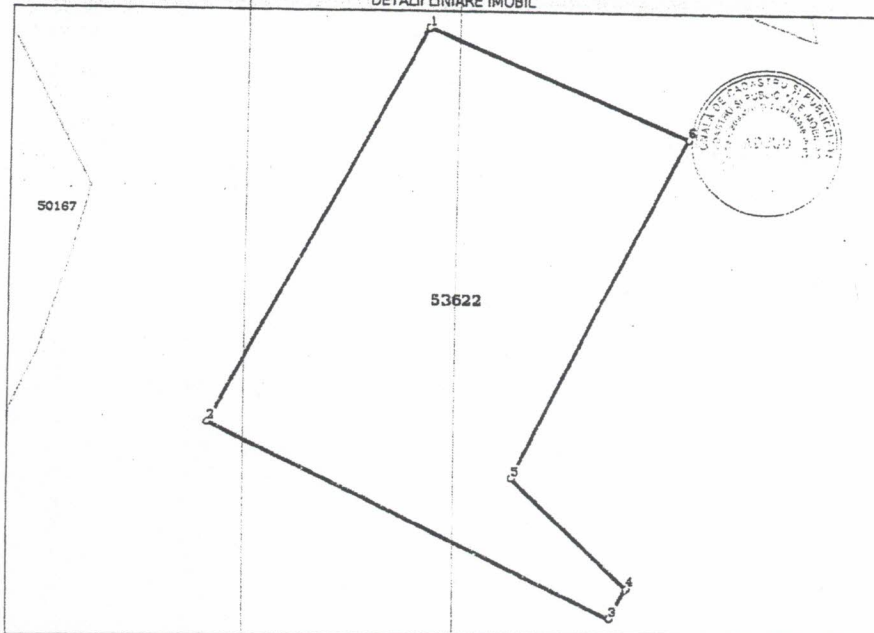
Carte Funciară Nr. 53622 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53622	1.103	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.103	88	1820/8	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39,949
2	3	39,477
3	4	3,016
4	5	14,073
5	6	34,048
6	1	24,78

Carte Funciară Nr. 53622 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginești

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
04-05-2018

Data eliberării,
04.05.2018

Asistent Registrator,
LILIANA PAVĂL

(parafa și semnătura)

Referent,

ȘTEFANESCU VIOLETA
(parafa și semnătura)



PAVĂL LILIANA
Asistent registrator
principal

pagina 2 din 2

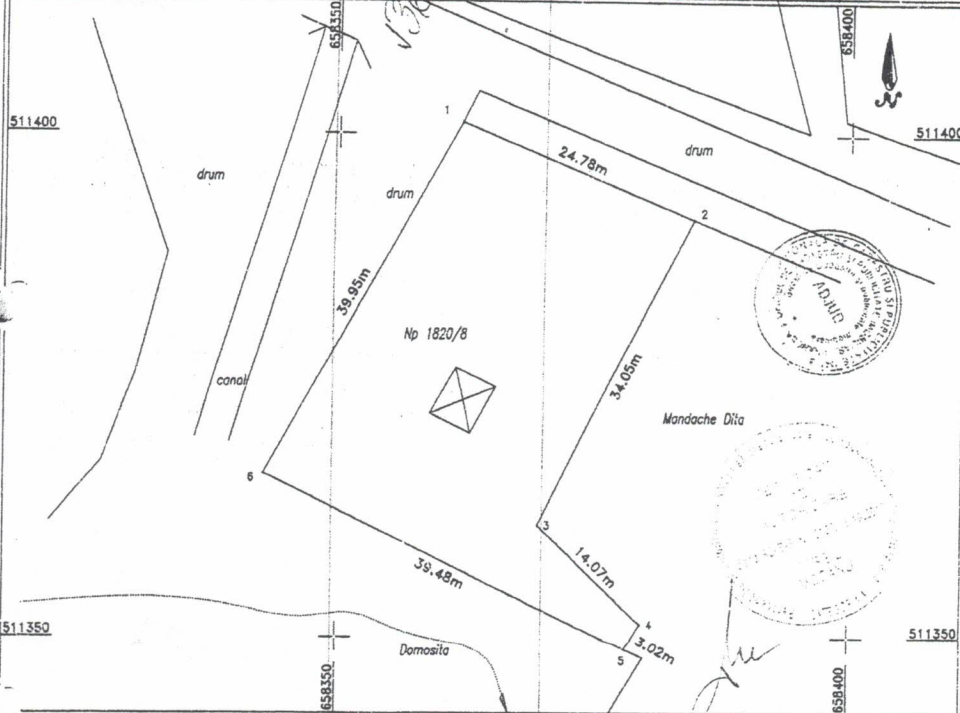


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

10

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1103	Intravilan Anghelesti, jud. Vrancea
Cortea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T.88 P.1820/8



A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentii
1820/8	No	1103	Imobilul nu este imprejmuit
Total			

B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCȚII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1103 m.p.
Suprafata din act = 1103 m.p.

Executant: Mocanu Virail

Inspector



Anexo 2 - Comparabila TRI

[Prima pagina](#)
[Servicii acordate](#)
[Consilier imobiliare](#)
[Stiri](#)
[Servicii auxiliare](#)
[Credite imobiliare](#)
[Consilieri juridici](#)
[Contact](#)



www.DirectProprietar.ro

office@directproprietar.ro

Valea Manguilui, Str. castanilor, valea manguilui
Vile
Pret total: 155.000 EUR



Ruginessti - Jancului, Jancului - Vatra luminoasa
Case
Pret total: 145.000 EUR



Ruginessti - Florasca, Garibaldi
Apartamente 2 camere
Pret total: 400 EUR



ALMA

[Vanzari imobiliare](#)
[Inchirieri imobiliare](#)
[Recim hotelier](#)
[Schimburi imobiliare](#)
[Licitati imobiliare](#)
[Vanzari/Cedari afaceri](#)
[Proiecte imobiliare](#)

Servicii Imobiliare

[Autentificare](#)

[Cont nou](#)

[Adauga oferta](#)

[Modifica oferta](#)

[Retrago oferta](#)

[Sterge oferta](#)

[Reactualizeaza oferta](#)

Cautare:

Sectiunea:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa Cod Oferta:

Cautare dupa Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4,9198 RON

1 USD = 4,1348 RON

1 CHF = 4,5704 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele...](#)

Stiri:

[Ultima Ora](#)

[Divertisment](#)

[Mondene](#)

[Eveniment](#)

[Politica](#)

[Social](#)

[Economie](#)

[Sport](#)

[Auto/Moto](#)

[IT&C](#)

Home » [Vanzari imobiliare](#) » [Terenuri](#) » [Intravilane](#)

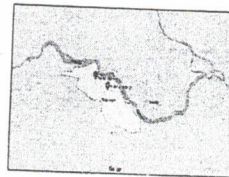
Terenuri - Intravilane

Ruginessti - Ruginessti, Ruginessti

COD OFERTA: 253889 Vanzari Imobiliare - Vrancea

Judet: Vrancea
Localitate: Ruginessti
Cartier: Ruginessti
Zona: Ruginessti
Adresa: Ruginessti

PRET DE VANZARE:
Pret unitar / mp:
5 EUR



Imagini generale:



DETALII GENERALE:

Clasificare intravilan:	Pl. case/vile	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CUT:	---
Suprafata:	2914.00 mp	RHMAX:	---
Front strada:	11.00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Latime drum de acces:	---		

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: casa

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate

UTILITATI:

Curent electric: 220 V Canalizare: ---
Apa: ---

DETALII SUPPLEMENTARE:

vand teren 2914 mp pentru casa, la intrare in comuna Ruginessti, Vrancea.



Localizare rapida 

Bacau

Cautare imobil 

Judet: VRANCEA

UAT: Ruginesti

Numar carte funciara:

53622

Cautare imobil

Selectare fundal 



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



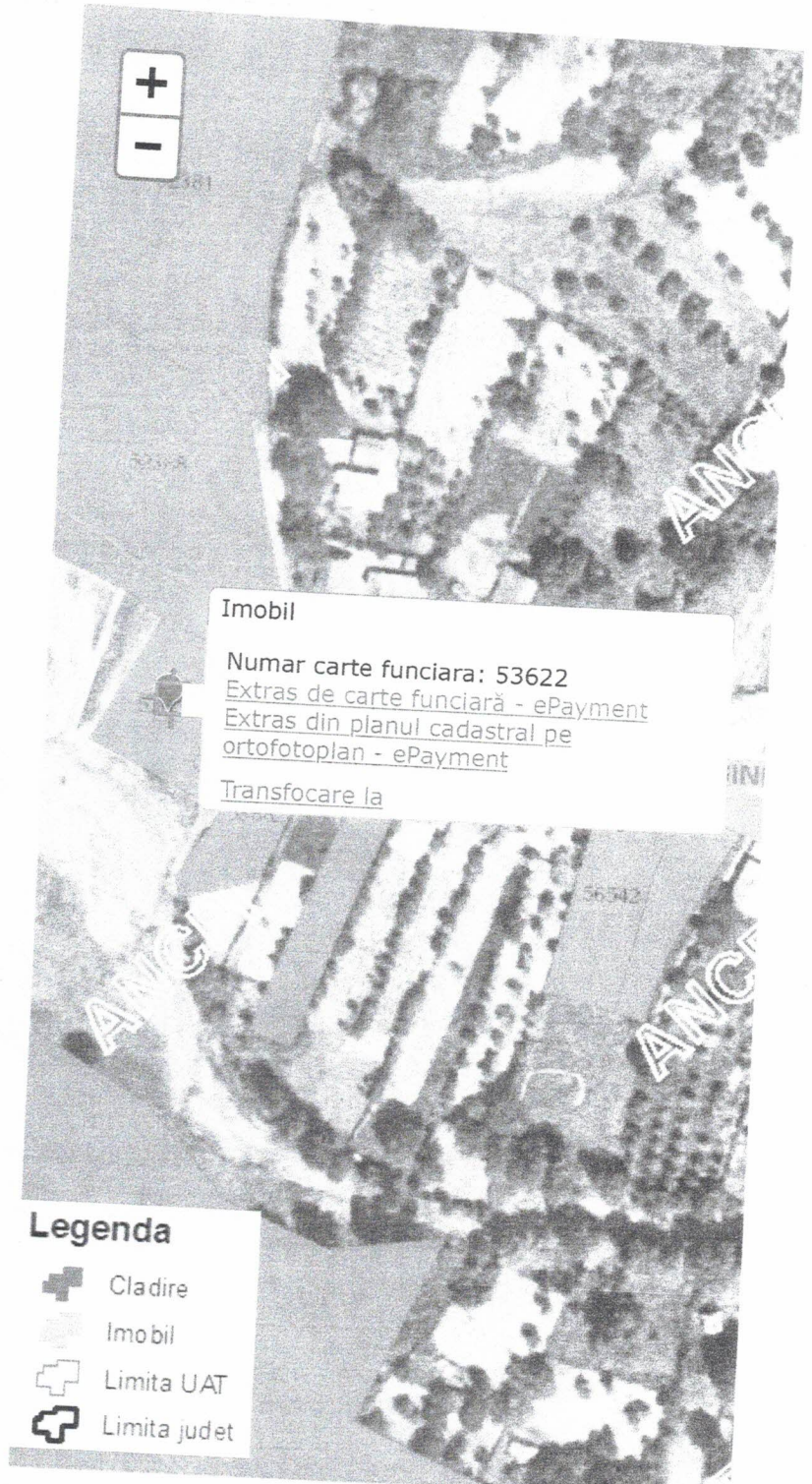
Ortofoto 2015-2017



Ortofoto 2018



Ortofoto 2020







Imobil

Numar carte funciara: 53622
 Extras de carte funciara - ePayment
 Extras din planul cadastral pe
 ortofotoplan - ePayment

Transfocare la

Legenda

-  Cladire
-  Imobil
-  Limita UAT
-  Limita judet

Caiet de sarcini

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

I.1. Descrierea si identificarea bunului imobil ce urmeaza a fi vandut

Primaria comunei Ruginesti intentioneaza sa vanda :

**Teren intravilan neproductiv, S – 1103 mp, CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelsti, NC 53622, T 88
P 1280/8**

- Regim juridic : intravilan
- Categorie de folosinta : neproductiv
- Drept de proprietate : deplin al UAT Ruginesti
- Domeniul public privat al UAT Ruginesti

I.2. Destinatia bunului ce face obiectul vanzarii

Vanzarea terenului aflat in domeniul privat al Primariei Ruginesti are ca destinatie : residential dupa schimbarea categoriei de folosinta.

Motivatia pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a domeniului public privat al UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea agentilor economici locali/persoane fizice, care vor adjudeca terenul vandut in urma licitatiei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei din contravaloarea terenului vandut precum si din taxe si impozite aferente terenului

Motivatia pentru componenta financiara:

- Vanzarea terenului disponibil in conditiile legii, creaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin contravaloarea acestuia;
- Vanzarea va genera venituri primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective si prin derularea activitatii de crestere a potentialului economic al comunei;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusiv cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei prin realizarea unor activitati privind constructii rezidentiale ce vor asigura noi locuri de munca intr-o zona defavorizata economic pentru cetatenii din comuna, avand in vedere faptul ca rata somajului este la cote ridicate.
- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale pentru constructii rezidentiale precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati.

Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul transfera responsabilitatea viitorului comparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii aerului, solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului

II. CONDITIILE GENERALE ALE VANZARII

II.1. Obligatiile privind protectia mediului stabilita conform legislatiei in vigoare

Contractul de vanzare transfera in responsabilitatea cumparatorului clauzele de protectie a mediului in ceea ce priveste :

- Utilizarea durabila a resurselor ;
- Gestionarea eficienta a deseurilor
- Evitarea poluarii aerului, solului si a apei din panza freatica.

II.2. Interdictia vanzarii bunului cumparat

Cumparatorul nu poate vinde terenul ce face obiectul vanzarii:

- In termen 5 ani de la semnarea contractului de vanzare-cumparare, daca pe terenul cumparat nu a fost edificata nici o constructie;
- In termen de 3 ani de la semnarea contractului de vanzare-cumparare daca in aceasta perioada a fost edificat pe acest teren o constructie.

II.3. Valoarea terenului si modul de calcul al acestuia.

Conform Raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat Mocanu Iulian, legitimatie ANEVAR 12457 si aprobat de Consiliul Local al comunei Ruginesti, valoarea minima a terenului este de :

Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 08.04.2022 : 1 E = 4.9419 lei

II.7. Natura si quantumul garantiilor solicitate

Garantie de participare la procedura de licitatie : **100 lei**

Taxa de participare la licitatie : **300 lei**

Garantia de participare se restituie solicitantului care nu se claseaza pe locul I si se constituie ca plata din prima transa a chiriei pentru castigator.

Pret caiet de sarcini si documente calificare : **50 lei**

III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTEI

Conform art. 363 din OUG 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, ofertele sunt valabile *doar in situatia* in care sunt prezentate conform prevederilor Caietului de Sarcini si a Fisei de Date din documentatia de atribuire si doar daca formularul de oferta cuprinde un nivel al valorii cel putin egal cu nivelul minim stabilit de Consiliul Local al Comunei Ruginesti in urma aprobarii Raportului de evaluare si a Caietului de Sarcini.

IV. DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii data de Codul Administrativ. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

Plicurile, inchise si sigilate, se predau la registratura Primariei Ruginesti pana la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor din fisa de date si cererea privind participarea la licitatie semnata de catre ofertant, documente prevazute in documentatia de atribuire.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare sa fie cel putin doua oferte valabile.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut mai sus de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte din plicul interior, tinand seama de ponderile prevazute in documentatia de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

In cazul in care existe punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are

ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de valoarea cea mai mare a ofertei.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate prevazute in documentatie de atribuire, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la aliniatul precedent, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport care il transmite ofertantului castigator.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informeaza, in scris, cu conformitate de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul vanzarii.

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractual de vanzare-cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

VI. CONTESTATII

Eventualele contestatii se pot depune la sediul autoritatii contractante, in termen de 5 zile de la finalizarea procedurii, dupa aceasta data la instanta competenta.

Contestatiile depuse la sediul autoritatii contractante vor fi solutionate de Comisia de Solutionare a Contestatiilor numita prin Dispozitia Primarului, in maxim 10 zile de la depunere.

Organizator Licitatie – Primaria Comunei Ruginesti jud Vrancea.

Prezentul caiet de sarcini este valabil numai insotit de fisa de date, formulare.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea unei suprafete de 1103 mp teren, regim juridic – intravilan, categorie de folosinta – neproductiv amplasat in comuna Ruginesti jud Vrancea

I. DESCRIEREA BUNURILOR CE URMEAZA A FI VANDUTE

Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatare in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si produse pot face obiectul vanzarii.

Primaria comunei Ruginesti jud Vrancea are in patrimoniu privat:

Teren intravilan neproductiv, S – 1103 mp, CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53622, T 88 P 1280/8

Proprietarul terenului, UAT Ruginesti detine dreptul deplin de proprietate asupra acestui teren .

Ca urmare a solicitarilor venite din partea unor cetateni ai comunei care doresc sa construiasca locuinte precum si punerea in practica a strategii pentru valorificarea potentialului surselor locale .

Avand in vedere cele prezentate, terenul in suprafata de 1103 mp se poate vinde prin licitatie conform Codului Administrativ (OUG 57/2019) si a legii achizitiei publice nr. 98/2016.

II. OBIECTUL VANZARII

Edificarea unor constructii de tip rezidential pe terenul achizitionat de la Primaria Ruginesti jud Vrancea:

Teren intravilan neproductiv, S – 1103 mp, CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghelesti, NC 53622, T 88 P 1280/8

III.SITUATIA JURIDICA ACTUALA A TERENURILOR

Primaria este proprietar cu drepturi depline asupra terenului ce urmeaza a fi vandut:

- Drept de posesie : deplin
- Drept de dispozitie : deplin
- Drept de folosinta : deplin

IV.MOTIVELE CARE JUSTIFICA REALIZAREA VANZARII

IV.1 Motivatia pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a patrimoniului UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Utilizarea materialelor de constructii autohtone pentru realizarea acestor investitii si a fortei de munca locale
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei prin incasarea contravalorii terenului precum si din taxe si impozite aferente acestuia.

IV.2 Motivatia pentru componenta financiara:

- Vanzarea terenului in conditiile legii, creiaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin plata contravalorii acestuia;
- Vanzarea va genera venituri suplimentare primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusive cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

IV.3 Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei;

- Avand in vedere ca aceasta comuna este preponderant agrara,investitiile in acest domeniu ar duce la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor;
- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati productive in zona.

IV.4 Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare-cumparare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.Contractul transfera responsabilitatea viitorului cumparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul architectural zonal pentru edificii de natura rezidentiala/comerciala/prestari servicii .
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului si a edificiilor de pe aceste terenuri.

V. VALOAREA MINIMA DE VANZARE

V.1. Valoarea minima de vanzare

Valoarea minima de inceput de licitatie este data de *Raportul de evaluare intocmit de SC THOT S.R.L. Marasesti, Soseaua Nationala nr 6, jud Vrancea prin evaluator autorizat ANEVAR – dl Mocanu Iulian, legitimatie nr.14257 valabila 2022 in conditiile in care valoarea data de raportul de evaluare este mai mare decat valoarea de inregistrare in patrimoniul primariei.*

Din datele prezentate la valoarea minima de inceput de licitatie valoarea pentru intreaga suprafata de 1103 mp este de :

Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 08.04.2022 : 1 E = 4.9419 lei

Concluzie :

**ESTE OPORTUN SA SE PROMOVEZE VANZAREA TERENULUI
IN SCOPUL EDIFICARII PE ACESTA DE CONSTRUCTII DE TIP
REZIDENTIAL/COMERCIAL/PRESTARI SERVICII.**

**VI.PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA
CONTRACTULUI DE VANZARE A TERENURILOR AFLATE IN
PATRIMONIUL UAT RUGINESTI SI JUSTIFICAREA ALEGERII
PROCEDURII**

In conformitate cu prevederile cu art 363 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019 – privind Codul Administrativ – *Vanzatorul are obligatia de a atribui contractul de vanzare-cumparare de bunuri proprietate private prin aplicarea procedurii LICITATIE asigurandu-se astfel principiile :*

- a)**transparenta** – punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri;
- b)**tratamentul egal** – aplicarea,printr-o maniera nediscriminatorie de catre autoritatea publica,a criteriilor de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri;
- c)**proportionalitatea** – orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- d)**nediscriminarea** – aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri proprietate private,potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e)**libera concurenta** – asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni cumparator in conditiile legii,a conventiilor si acordurilor international la care Romania este parte.

**VII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA
PROCEDURII DE VANZARE-CUMPARARE**

**VII.1. Prezentarea Studiului de oportunitate in Consiliul Local al
Comunei Ruginesti pentru aprobare.**

Termen : ____ . ____ .2022

**VII.2. Prezentarea si aprobarea documentelor de licitatie si a criteriilor
de calificare in Consiliul Local al Comunei Ruginesti pentru aprobare.**

Termen : ____ . ____ .2022

**VII.3. Procedura de concesionare se va realiza in trei zile lucratoare de
la data publicarii anuntului publicitar in SICAP**

**VII.4. Licitatia va avea loc in termen de trei zile lucratoare de la data
limita prevazuta pentru depunerea ofertelor la sediu Primariei
Ruginesti.**

**VII.5. Ofertantul al carei oferte va fi declarata castigatoare va fi
informat despre alegerea sa in termen de 3 zile lucratoare de la data
licitatiei.**

**VII.6 Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in termen de 25
de zile de la data la care vanzatorul a informat ofertantul despre
acceptarea ofertei sale**

**VII.7. Pana la data incheierii si semnarii contractului de vanzare-
cumparare de ambele parti trebuiesc rezolvate eventualele contestatii.**

*Intocmit,
Evaluator autorizat/Expert judiciar
Ec.ing. Mocanu Iulian*

STUDIU DE OPORTUNITATE

***privind vanzarea unei suprafete de 1103 mp
teren,regim juridic – intravilan,categorie de
folosinta – neproductiv amplasat in comuna
Ruginesti jud Vrancea***

I.DESCRIEREA BUNURILOR CE URMEAZA A FI VANDUTE

Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate in vederea culegerii de fructe naturale,civile sau industriale si produse pot face obiectul vanzarii.

Primaria comunei Ruginesti jud Vrancea are in patrimoniu privat:

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghel esti,NC 53622,T 88 P
1280/8

Proprietarul terenului, UAT Ruginesti detine dreptul deplin de proprietate asupra acestui teren .

Ca urmare a solicitarilor venite din partea unor cetateni ai comunei care doresc sa construiasca locuinte precum si punerea in practica a strategii pentru valorificarea potentialului surselor locale .

Avand in vedere cele prezentate,terenul in suprafata de 1103 mp se poate vinde prin licitatie conform Codului Administrativ(OUG 57/2019) si a legii achizitiei publice nr. 98/2016.

II.OBIECTUL VANZARII

Edificarea unor constructii de tip rezidential pe terenul achizitionat de la Primaria Ruginesti jud Vrancea:

Teren intravilan neproductiv,S – 1103 mp,CF 53622 UAT Ruginesti sat Anghel esti,NC 53622,T 88 P
1280/8

III.SITUATIA JURIDICA ACTUALA A TERENURILOR

Primaria este proprietar cu drepturi depline asupra terenului ce urmeaza a fi vandut:

- Drept de posesie : deplin
- Drept de dispozitie : deplin
- Drept de folosinta : deplin

IV.MOTIVELE CARE JUSTIFICA REALIZAREA VANZARII

IV.1 Motivatia pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a patrimoniului UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Utilizarea materialelor de constructii autohtone pentru realizarea acestor investitii si a fortei de munca locale
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei prin incasarea contravalorii terenului precum si din taxe si impozite aferente acestuia.

IV.2 Motivatia pentru componenta financiara:

- Vanzarea terenului in conditiile legii, creiaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin plata contravalorii acestuia;
- Vanzarea va genera venituri suplimentare primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusive cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

IV.3 Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei;

- Avand in vedere ca aceasta comuna este preponderant agrara, investitiile in acest domeniu ar duce la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor;
- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati productive in zona.

IV.4 Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare-cumparare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul transfera responsabilitatea viitorului cumparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal pentru edificii de natura rezidentiala/comerciala/prestari servicii .
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului si a edificiilor de pe aceste terenuri.

V. VALOAREA MINIMA DE VANZARE

V.1. Valoarea minima de vanzare

Valoarea minima de inceput de licitatie este data de *Raportul de evaluare intocmit de SC THOT S.R.L. Marasesti, Soseaua Nationala nr 6, jud Vrancea prin evaluator autorizat ANEVAR – dl Mocanu Iulian, legitimatie nr.14257 valabila 2022 in conditiile in care valoarea data de raportul de evaluare este mai mare decat valoarea de inregistrare in patrimoniul primariei.*

Din datele prezentate la valoarea minima de inceput de licitatie valoarea pentru intreaga suprafata de 1103 mp este de :

Valoare teren 1103 mp = 5614 lei / 1136 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 08.04.2022 : 1 E = 4.9419 lei

Concluzie :

**ESTE OPORTUN SA SE PROMOVEZE VANZAREA TERENULUI
IN SCOPUL EDIFICARII PE ACESTA DE CONSTRUCTII DE TIP
REZIDENTIAL/COMERCIAL/PRESTARI SERVICII.**

**VI.PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA
CONTRACTULUI DE VANZARE A TERENURILOR AFLATE IN
PATRIMONIUL UAT RUGINESTI SI JUSTIFICAREA ALEGERII
PROCEDURII**

In conformitate cu prevederile cu art 363 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019 – privind Codul Administrativ – *Vanzatorul are obligatia de a atribui contractul de vanzare-cumparare de bunuri proprietate private prin aplicarea procedurii LICITATIE asigurandu-se astfel principiile :*

- a)**transparenta** – punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri;
- b)**tratamentul egal** – aplicarea,printr-o maniera nediscriminatorie de catre autoritatea publica,a criteriilor de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri;
- c)**proportionalitatea** – orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- d)**nediscriminarea** – aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de vanzare-cumparare de bunuri proprietate private,potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e)**libera concurenta** – asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni cumparator in conditiile legii,a conventiilor si acordurilor international la care Romania este parte.

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

FISA DE DATE

a) Informatii generale privind proprietarul:

Primaria Ruginesti jud Vrancea

b) Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare:

Vanzarea se face prin licitatie publica, organizata la sediul primariei Ruginesti in conformitate cu OUG 57/2019

c) Caiet de sarcini (anexa)

d) Modul de elaborare si prezentare a ofertelor

Ofertele se redacteaza in limba romana si se depun la registratura Primarie Ruginesti in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la registratura unitatii in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul vanzarii pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina :

1. O fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de catre ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.
2. Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantului.

e) Conditii privind ofertantii persoane juridice:

- a) Sa fie agent economic inregistrat la Oficiul Registrului Comertului cu sediul social sau cu punct de lucru in comuna Ruginesti;
- b) Sa nu fie insolvabila, in stare de faliment sau in lichidare;
- c) Sa nu se afle in litigiu cu comuna Ruginesti
- d) administratorii lor sa nu fie condamnati in procesele penale pentru infractiuni (cazier judiciar);
- e) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxele locale ale bugetelor locale si alte obligatii si contributiile legale la bugetul local;

f) Sa nu furnizeze date false in documentele de calificare;

Conditii privind ofertantii persoane fizice:

a) Sa nu fie condamnati in procese penale pentru infractiuni (cazier judiciar)

b) Sa aibe domiciliu pe raza comunei Ruginesti

c) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxe locale si la bugetul local;

d) Sa nu furnizeze date false in documentele de calificare;

e) Sa nu se afle in litigiu cu Primaria Ruginesti

2.1 Pentru persoane juridice :

- Certificat de inregistrare (CUI-ORC), in copie certificate pentru conformitate;
- Certificat de inregistrare fiscala (ANAF), in copie certificate pentru conformitate;
- Certificat constatator emis de ORC valabil al data depunerii ofertelor in copie certificate pentru conformitate;
- Cazierul judiciar al administratorului;
- Act de identitate al administratorului - in copie certificate pentru conformitate;
- Imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii insotita de copie a actului sau de identitate;
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala – original, valabil.

2.2 Pentru persoane fizice autorizate si alte entitati autorizate :

- Copie dupa autorizatia de functionare eliberata de autoritatea competenta si actul legal de constituire
- Act de identitate - in copie certificata pentru conformitate;
- Cazier judiciar;
- Dovada ca are domiciliul stabil/flotant pe raza comunei Ruginesti;
- Certificat de atestare fiscala privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de bugetul local, valabil la data depunerii cererii - original.

2.3. Pentru persoane fizice :

- Act de identitate- in copie certificata pentru conformitate;
- Cazier judiciar;
- Dovada ca are domiciliul stabil/flotant pe raza comunei Ruginesti;
- Certificat de atestare fiscala privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de bugetul local, valabil la data depunerii cererii-original;

2.4. Pentru toti ofertantii :

- Copie dupa documentele de identitate ale ofertantilor sau reprezentantilor acestora
- Imputernicire de reprezentare pentru participarea la licitatie in numele ofertantului in original
- Certificat fiscal privind chitarea obligatiile fiscal catre bugetul local si bugetul consolidate al statului
- Dovada achitarii caietului de sarcini si documentelor pentru intocmirea atribuirii ofertei
- Dovada achitarii garantiei de participare
- Declaratie privind protectia mediului
- Declaratie privind utilizarea terenului aferent scopului vanzarii
- Formular cerere cumparare
- Declaratie conflict interese

e) Criterii de atribuire a contractului de inchiriere

1. Cel mai mare nivel al ofertei : punctaj **40%**
2. Capacitatea economico-financiara a ofertantilor : punctaj **20%** (dovedita cu certificat fiscal elaborate de ANAF si certificate fiscal eliberat de Primaria Ruginesti)
3. Protectia mediului inconjurator : punctaj **10%**
4. Conditii specific impuse de natura bunului cumparat – pastrarea destinatiei terenului conform caietului de sarcini : punctaj **10%**
5. Criterii tehnice :
 - ofertantul nu detine in proprietate nici o alta locuinta sau spatiu de prestari servicii/comercial pe raza UAT Ruginesti : punctaj **20%**

Ofertantul cu procentul cel mai mare este desemnat castigator.

Desemnarea castigatorului se face dupa ce au fost verificate toate documentele de calificare, iar in cazul in care unul din ofertanti nu indeplineste conditia prezentarii documentelor de calificare, acesta este descalificat, ramanand pentru aplicarea algoritmilor cei care indeplinesc aceste conditii.