



ROMANIA
JUDETUL CALARASI
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI LEHLIU - GARA

Str. Pompieri, nr.3, judetul Calarasi
Tel 0242641124, 0242641134/Fax. 0242641124, 0242641134, cod 915300, e-mail
consiliullocal@yahoo.com

HOTARARE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan in suprafata de 763 mp, apartinand domeniului privat al orasului Lehliu – Gara, identificat prin numar cadastral 24137, intabulat in cartea funciara nr. 24137 a UAT Lehliu – Gara

Consiliul Local al orasului Lehliu Gara, judetul Calarasi, intrunit in sedinta ordinara in ziua de 12.11.2020, ora 8,00;

Avand in vedere :

- referatul de aprobare nr. 9917/02.11.2020 al Primarului orasului Lehliu – Gara;
- raportul comun al compartimentelor de specialitate din, respectiv Compartimentul Urbanism si Amenajarea Teritoriului si Compartimentul Juridic, inregistrat sub nr. 9917/02.11.2020;
- raportul de evaluare nr. 18/14.01.2020, intocmit de SC Expert Complex SRL Calarasi, inregistrat la Primaria Lehliu – Gara cu nr. 569/23.01.2020;
- incheiere de intabulare nr. 33460/04.07.2020, eliberata de OCPI Calarasi, BCPI Calarasi ;
- Hotararea nr. 68/31.10.2018, a Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, privind atestarea apartenentei la domeniul privat al orasului Lehliu - Gara a unor suprafete de teren intravilan si modificarea inventarului domeniului privat prin introducerea unor noi pozitii.
- Hotararea nr. 57/17.10.2019, a Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, privind aprobarea regulamentului de vânzare/inchiriere a unor bunuri, proprietate privată a orasului Lehliu – Gara si a Regulamentului privind procedura de concesionare/inchiriere a unor bunuri proprietate publica a orasului Lehliu – Gara ;
- Hotararea Consiliului Local Lehliu – Gara nr. 54/2010, privind aprobarea Planului Urbanistic General al orasului Lehliu – Gara;
- raportul si avizul favorabil al comisiei juridice si disciplina din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. 259/11.11/2020 ;
- raportul si avizul favorabil al comisiei de agricultura, dezvoltare economico – sociala, buget – finante, urbanism si amenajarea teritoriului, protectia mediului si turism din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. 260/11.11/2020 ;
- raportul si avizul favorabil al comisiei de invatamant, sanatate si familie, activitati social – culturale, culte, munca, protectie sociala si protectie copii, tineret si sport, din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu – Gara, inregistrat sub nr. 261/11.11/2020.
- prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 133, alin. 2, lit. a, art. 136, art. 139, alin. 2, alin. 5, lit. a si art. 155, art. 311, art. 313, art. 317, art. 334-346 si art. 363 din OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 196, alin. 1, lit. a, din OUG nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Articolul 1. Se aproba raportul de evaluare nr. 18/14.01.2020, intocmit de evaluator autorizat SC Expert Complex SRL Calarasi, inregistrat la Primaria Lehliu – Gara cu nr. 569/23.01.2020, pentru vanzarea terenului intravilan, categoria de folosinta curti – constructii, in suprafata de 763 mp, situat in orasul Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28, judetul Calarasi, conform anexei nr. 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Articolul 2. Se aprobă vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan, categoria de folosinta curti – constructii, in suprafata de 763 mp, apartinand domeniului privat al orasului Lehliu – Gara, situat in orasul Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28, judetul Calarasi, avand numarul cadastral 24137, intabulat in cartea funciara nr. 24137 a UAT Lehliu – Gara.

Articolul 3. Se aproba prețul minim de pornire al licitației in suma de 37853,00 lei.

Articolul 4. Amplasamentul, suprafata si pretul de pornire al licitatiei publice de vanzare, sunt prevazute în anexa nr. 2 (lista cu elementele caracteristice ale terenului propus pentru vanzare) si in anexa nr. 3 (plan de amplasament si delimitare), care fac parte integranta din prezenta hotărâre.

Articolul 5. Se aproba caietul de sarcini pentru vanzarea terenului prevazut la art. 2, conform anexei nr. 4 si studiu de oportunitate, conform anexei nr. 5, la prezenta hotarare.

Articolul 6. Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maximum 60 zile de la adjudecare.

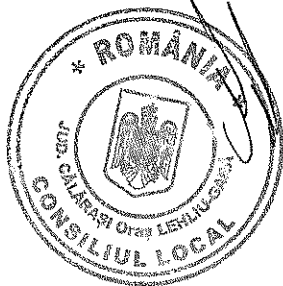
Articolul 7. Se aprobă componența comisiei de evaluare, conform anexei nr. 6, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Articolul 8. Se împuternicește Primarul orasului Lehliu – Gara pentru organizarea licitatiei publice, prin aparatul propriu, si semnarea contractului de vanzare – cumparare, conform prevederilor legale.

Articolul 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului Lehliu – Gara, prin compartimentele din aparatul de specialitate.

Articolul 10. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului – Judetul Calarasi, in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitatea actelor administrative, Primarului orasului Lehliu – Gara si se va aduce la cunostinta publica prin grija Secretarului general al orasului Lehliu Gara.

**PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU**



Nr. 76
Adoptata la Lehliu Gara
Astazi 12.11.2020

Nr. total consilieri 15
d.c.prezenti 13
voturi pentru 13

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar General,
Serban Nadejdea

LISTA

*cu elementele terenului intravilan din orasul Lehliu - Gara,
propus pentru vanzare prin licitatie publica:*

<i>Nr. crt.</i>	<i>AMPLASAMENTUL TERENULUI, PROPUȘ PENTRU VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA</i>	<i>SUPRAFATA TERENULUI (m.p.)</i>	<i>PRETUL DE PORNIRE AL LICITATIEI PUBLICE DE VANZARE (lei)</i>	<i>VALOAREA LA 1 EURO, LA DATA EVALUARII (14.01.2020) (lei /1 euro)</i>
1.	str. Valea Argovei nr. 28 oras Lehliu - Gara jud. Calarasi tarla 41, parcela 36	763	37853	4,7794

NOTA:

- ☐ Cumparatorul va suporta toate cheltuielile vanzarii terenului

**PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU**

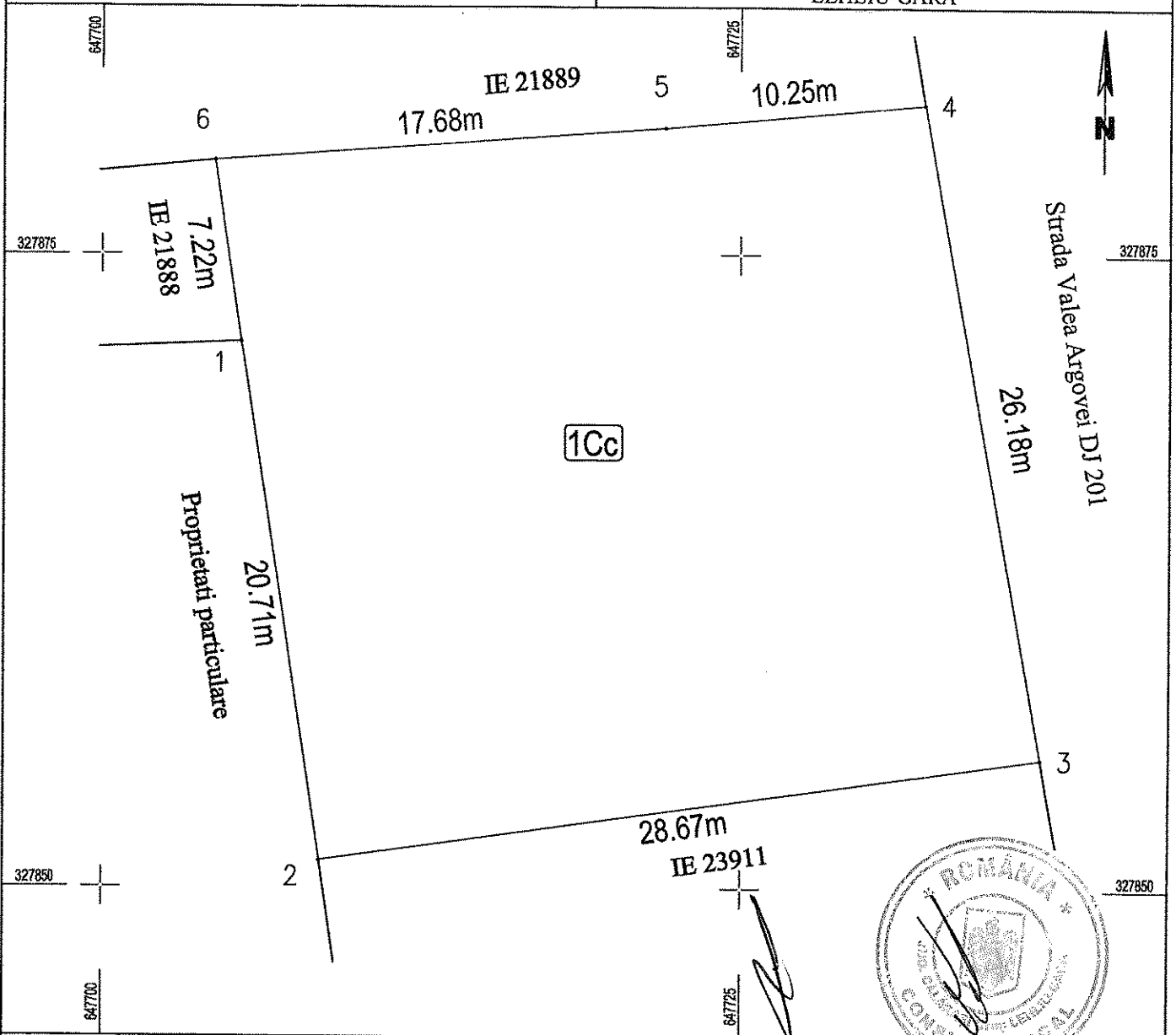
**SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJDEA**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:250

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului:Oras Lehliu-Gara, Judetul Calarasi
24937	763	Intravilan oras Lehliu-Gara, Cv 41, P 36, Str Valea Argovei nr. 28
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	LEHLIU-GARA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	763	Imobil neimpregmuit
Total		763	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata din act (mp) =763

Suprafata totala masurata a imobilului (mp) =763

Executant: SC KOMORA ENGINEERING SRL

CERTIFICAT

DE

AUTORIZARE

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acesteia
cu realitatea din teren

S.C. KOMORA ENGINEERING SRL

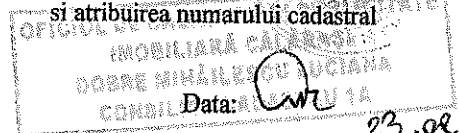
ING. GEORGE MORARU

CLASAT

Data: Iunie 2019

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral



Data: 23.08.2019

Stampila BCPI

CAIET DE SARCINI
pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de
763 mp situat în orasul Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

UAT Lehliu – Gara Str. Pompieri, nr.3, judetul Calarasi
Tel 0242641124, 0242641134/Fax. 0242641124, 0242641134,
cod 915300, e-mail consiliullocal@yahoo.com

II.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului - teren intravilan, categoria de folosință curți – construcții, în suprafața de 763 mp, situat în orasul Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28, judetul Calarasi, având numărul cadastral 24137, intabulat în cartea funciara nr. 24137 a UAT Lehliu – Gara. Imobilul aparține domeniului privat de interes local al orasului Lehliu – Gara conform HCL nr. 68/31.10.2018, nu face parte din zona verde cuprinsă în documentațiile de urbanism aprobate sau inventariate conform Legii 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, nu face obiectul vreunei solicitări conform Legii 10/2001, republicată și modificată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 sau a altor acte normative privind retrocedarea și nici obiectul vreunui unui litigiu. Terenul are categoria de folosință curți - construcții, funcțiunea dominantă – locuințe. Utilități existente în zona : canalizare, energie electrică, gaze. Regimul de înălțime predominant P, parțial P + 1, POT max 50 %, CUT max, 40.

II.2. FORMA DE LICITAȚIE

Vânzarea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare.

II.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de minim de pornire al licitației este de 37853 lei.

II.4. TERMENE

Licitația va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin: Dispoziția Primarului orasului Lehliu – Gara privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei Lehliu – Gara din str. Pompieri nr. 3.

Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 12, la sediul Primăriei orasului Lehliu - Gara, Registratura.

Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Predarea – primirea imobilului se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului adjudecat de către vânzător.

II.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare cumparare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

II.6. SANCTIUNI PENTRU NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, în termenul prevăzut la pct. II.5. **Modalități de plată**, din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

II.7. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din valoarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.

Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Direcția Impozite și Taxe locale a orașului Lehliu – Gara sau prin Ordin de plată bancar depus în contul orașului Lehliu – Gara, cod fiscal 16300713, cont nr. RO87TREZ2036006XXX00068, deschis la Trezoreria Lehliu – Gara, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare teren situat în orașul Lehliu – Gara, str. Compotrol nr. 14.

II.8. OFERTA

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

Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Oferta se depune la sediul Primăriei orașului Lehliu – Gara, str. Pompieri nr. 3 și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

II.9. PARTICIPANTII LA LICITATIA PUBLICA

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește 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 în anunțul de licitație;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată castigatoare la o licitație publică anterioară privind bunurile orașului Lehliu – Gara, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitație.

Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe baza de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

II.10. CRITERII DE ATRIBUIRE privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea unui teren aparținând domeniului privat de interes local al orașului Lehliu – Gara, situat în oraș Lehliu – Gara, str. Compotrol nr. 14.

Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare pret ofertat.

(2) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos si in conformitate cu numarul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

A. CRITERII ECONOMICO - FINANCIARE ALE OFERTEI

CRITERIUL

NUMARUL DE PUNCTE

1. Capacitatea economico - financiara

-cifra de afaceri, certificat fiscal eliberat de ANAF, certificat fiscal

eliberat de Primaria orasului Lehliu – Gara – in cazul ofertantilor persoane juridice

- maxim 10 puncte

- certificat fiscal

eliberat de Primaria orasului Lehliu – Gara – in cazul persoanelor fizice

- maxim 10 puncte

2. Oferta financiara

- maximum 40 puncte

B. PROTECTIA MEDIULUI INCONJURATOR

CRITERIUL

NUMARUL DE PUNCTE

Modalitati de prevenire a daunelor asupra mediului si reducerea efectelor asupra mediului pe perioada utilizarii terenului

- maximum

10 puncte

C. CONDITII SPECIFICE

CRITERIUL

NUMARUL DE PUNCTE 1. Cumparatorul sa nu instraineze terenul :

- in termen de 2 ani de la incheierea contractului de vanzare cumparare

-

maximum 15 puncte

- in termen de 1 ani de la incheierea contractului de vanzare cumparare

-

maximum 5 puncte

2. se va putea construi cu respectarea regulamentului de urbanism aprobat.

maximum 15 puncte

Total : maximum 100 puncte

- oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare pret ofertat ;

- in cazul in care exista 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 punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANTI

III.1. INFORMAȚII GENERALE

In ziua și la ora precizată în Dispozitia Primarului orasului Lehliu - Gara privind organizarea licitatiei si anunțul procedurii, publicat în presă si pe site-ul Primariei orasului Lehliu – Gara, în

prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

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

Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație

Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria orașului Lehliu – Gara pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

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.

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

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

III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

PRIMĂRIA ORAȘULUI LEHLIU – GARA, STR. POMPIERI NR. 3, JUDEȚUL CALĂRAȘI

Tel 0242641124, 0242641134/Fax. 0242641124, 0242641134, cod 915300, e-mail
onsiliullocal@yahoo.com

III.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Lehliu – Gara, la Compartimentul Relații cu Publicul.

Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație, ora 12, la sediul Primăriei orașului Lehliu - Gara, Registratura, termen stabilit prin: Dispoziția Primarului privind organizarea licitației și anunțul procedurii.

Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin: Dispoziția Primarului orașului Lehliu – Gara, privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei orașului Lehliu – Gara din strada Pompieri nr. 3.

III.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt: Un număr de două plicuri, sigilate, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- Plicul interior cu oferta propriu – zisă.

III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

Pentru persoanele juridice:

Pe **plicul exterior, sigilat** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

- o fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări (model anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini);
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări (model anexa nr. 2 la prezentul caiet de sarcini);
- dovada achitării datoriilor financiare către orașul Lehliu – Gara (certificat fiscal - original, copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) ;

- dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (original, copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;

-adeverinta de la societatea de salubritate, din care sa reiasa plata la zi a datoriilor a persoanei juridice înscrise la licitație, pentru agenții economici care au sediul social sau puncte de lucru pe raza orasului Lehliu - Gara;

- copie dupa actele de identificare ale agentului economic (certificat de înmatriculare, statut , act constitutiv, etc);

-imputernicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

-copie după actul de identitate ale al reprezentantului agentului economic si, dupa caz, a persoanei fizice participante ;

-dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare in posesia caietului de sarcini (copii).

Pe **plicul interior**, care contine oferta propriu - zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc conditiile de valabilitate/capabilitate, prevazute in caietul de sarcini.

Pentru persoanele fizice:

Pe **plicul exterior, sigilat**, se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta si va contine urmatoarele documente de valabilitate/capabilitate:

- o fisa cu informatii generale privind ofertantul, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (model anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini);

- declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (model anexa nr. 2 la prezentul caiet de sarcini);

- dovada achitării datoriilor financiare către orasul Lehliu – Gara (certificat fiscal - original, copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) ;

- dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (original, copie legalizată sau conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;

- adeverinta eliberata de primaria Lehliu - Gara din care sa reiasa plata la zi a serviciilor de salubritate a persoanei fizice înscrise la licitație, pentru persoanele fizice care au domiciliul sau dețin imobile pe raza orasului Lehliu - Gara;

- imputernicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

- copie după actul de identitate a persoanei fizice participante ;

- dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare in posesia caietului de sarcini (copii).

Pe **plicul interior**, sigilat, care contine oferta propriu - zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc conditiile de valabilitate/capabilitate prevazute in caietul de sarcini.

Neprezentarea oricărui document prevazut în caietul de sarcini, atrage de drept eliminarea respectivelor oferte de a participa la licitatie.

Oferta trebuie să cuprindă condițiile prevăzute în caietul de sarcinii si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma în cazul în care va câștiga licitatie.

III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior in care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu – zisa, pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN oras Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28, judetul Calarasi.

- pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.

Plicul se va depune la registratura Primăriei orasului Lehliu – Gara.

Fiecare participant va depune o singura oferta, redactata in limba romana.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilita prin Dispozitia Primarului orasului Lehliu – Gara si anuntul procedurii.

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

Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei-limita se returneaza nedeschisa.

III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de 3785 lei.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

Pentru persoanele fizice sau juridice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisa, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

III.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri, din care doi consilieri locali, un reprezentant al Structurii Teritoriale ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala si doi functionari publici din aparatul de specialitate al primarului.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul – verbal Etapa I – deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții ;*

- în cazul în care indeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;*

- după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces – verbal Etapa II – deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucratoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;*

În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator cat si pe cei ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

III.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

III. 9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare

document.

III.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

II.10.1. Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

- în sensul prevederilor alin. precedent, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/ sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OG 57/03.07.2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din OG 57/2019.

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

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

III.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

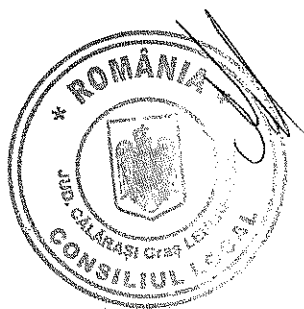
III.12. DISPOZIȚII FINALE

Costul documentației de licitației este de 50 lei.

Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică și a documentației legale pentru evidențierea și înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara vor fi suportate de cumpărător.

**PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU**

**SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJDEA**



ANEXA nr. 1 la CAIETUL DE SARCINI

**pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 763
mp situat în oraș Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28**

OFERTANT PERSOANA JURIDICA

FISA INFORMATII GENERALE

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul social sau adresa _____
- 3) Telefon /fax/ e-mail _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Inregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capital social _____
- 12) Cifra de afaceri _____

*Numele, funcția, semnatura
întocmirii reprezentantului legal*

Data

OFERTANT PERSOANA FIZICA

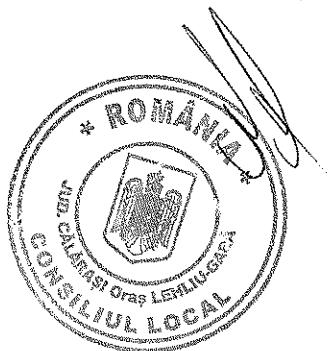
FISA INFORMATII GENERALE

- 1) Ofertant: _____
- 2) Domiciliul ofertant: _____
- 3) Telefon: _____
- 4) Stare civila: _____
- 5) Profesia/Ocupatia: _____
- 6) Bunuri detinute in proprietate:
- imobile: _____
- terenuri: _____
- mijloace de transport: _____
- 7) Venituri :
- din salarii: _____
 - din alte activitati: _____
 - din cedare de bunuri: _____
 - alte venituri: _____

Data intocmirii:

Numele si prenumele, semnatura

PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU



SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJDEA

ANEXA nr.2 la CAIETUL DE SARCINI

**pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 763
mp situat în orasul Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28**

OFERTANT

DECLARAȚIE
privind eligibilitatea

Subsemnatul(a), reprezentant al, în
calitate de ofertant la licitația publică
privind, sub sancțiunea excluderii din
procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ; - în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

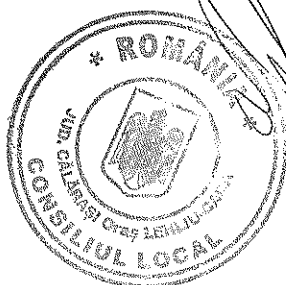
Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, semnatura
intocmirii reprezentantului legal

Data

PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU

SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJDEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință curți – construcții, în suprafața de 763 mp, situat în orașul Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28, județul Calarasi

DATE GENERALE, PREMISELE SI SCOPUL ÎNTOCMIRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al orașului se face cu respectarea regulilor speciale prevăzute prin art. 363, alin(1) al OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Conform alin. (2), stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritatea locală. Deși alin. (2) al art. 363 al OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ nu instituie obligativitatea întocmirii unui Studiu de oportunitate, precum în cazul concesionarilor și închirierilor, pentru aprecierea oportunității vânzării considerăm că este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care, pe lângă descrierea și identificarea bunului propus spre vânzare, să cuprindă un minim de informații privind: motivația economico-financiară și socială a vânzării, prețul de pornire al licitației, termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație și întocmirea contractului de vânzare.

Conform alin.(4), vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al orașului.

Pentru perfectarea vânzării terenului intravilan, nu există obligația legală a obținerii unor avize prealabile.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA TERENULUI PROPUȘ SPRE VANZARE, REGIMUL JURIDIC, ELEMENTE TEHNICE

Terenul în suprafață de 763 mp, situat în intravilanul orașului Lehliu – Gara, str. Valea Argovei nr. 28, tarla 41, parcela 36, are numărul cadastral 24137, este intabulat în cartea funciara nr. 24137 a UAT Lehliu – Gara și este proprietate privată a orașului Lehliu – Gara, conform HCL nr. 68/31.10.2018.

Destinația pentru care poate fi utilizat terenul: terenul are categoria de folosință curți-construcții, funcțiunea dominantă – locuințe. Utilități existente în zona : canalizare, energie electrică, gaze. Regimul de înălțime predominant P, parțial P + 1, POT max 50 %, CUT max, 40.

Valoarea de inventar și valoarea propusă pentru vânzare

Valoarea de inventar a terenului este de 37853 lei.

În vederea valorificării acestui imobil prin vânzare prin licitație publică, s-a întocmit de către evaluator autorizat SC Expert Complex SRL Calarasi, raportul de evaluare nr. 18/14.01.2020, înregistrat la Primaria Lehliu – Gara cu nr. 569/23.01.2020.

Conform Raportului, valoarea de piață a imobilului este de 7920 EUR sau 37853 lei la un curs de 4,7794 lei/euro la data întocmirii raportului .

Prețul de pornire al licitației va fi cel puțin egal cu această valoare, calculată în lei, cu respectarea dispozițiilor alin. (6) al art. 363 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

MOTIVATIA VANZARII

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- responsabilitatea autoritatilor publice locale cu privire la dezvoltarea armonioasa a teritoriului aflat în raza acestora;
- necesitatea planificarii dezvoltarii teritoriului orasului Lehliu Gara, din punct de vedere economic si social,
- imbunatatirea calitatii vietii oamenilor si colectivitatilor umane din zona Lehliu – Gara ;
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții ;
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin incasarea contravalorii terenurilor vandute, taxe si impozite, etc.;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum si ridicarea gradului de civilizație si confort al acestora

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- constructiile si/sau amenajarile se va putea realiza numai cu respectarea regulamentului de urbanism aprobat ;
- se vor aplica modalitati de prevenire a daunelor asupra mediului si de reducerea a efectelor asupra mediului.

Date referitoare la procedura de vânzare

- **licitație publică**, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întregul lot de teren, cu forma, întinderea si pozitionarea conform planului de amplasament si deplimitare a corpului de proprietate cu nr. cadastral 24137.

- garanția de participare ce va fi depusă în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 10% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare si Hotărârea Consiliului Local Lehliu – Gara;

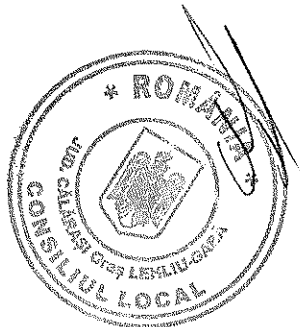
- la ședința de licitație publică vor fi admise numai ofertele care se încadrează în prevederile din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;

Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maximum 60 zile de la adjudecare. Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU

SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJDEA

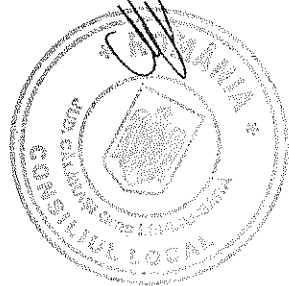


COMPONENȚA COMISIEI DE EVALUARE

<i>Nr.</i>	<i>NUMELE</i>	<i>CALITATEA</i>	<i>FUNCTIA IN CADRUL COMISIEI</i>
<i>1</i>	<i>DOBRE AUREL</i>	<i>CONSILIER LOCAL</i>	<i>MEMBRU CU DREPT DE VOT</i>
<i>2</i>	<i>NEACSU ION</i>	<i>CONSILIER LOCAL</i>	<i>MEMBRU CU DREPT DE VOT</i>
<i>3</i>	<i>TUICA STELIAN</i>	<i>CONSILIER LOCAL</i>	<i>MEMBRU SUPLEANT</i>
<i>4</i>		<i>FUNCTIONAR PUBLIC</i>	<i>PRESEDINTE CU DREPT DE VOT</i>
<i>5</i>		<i>FUNCTIONAR PUBLIC</i>	<i>MEMBRU CU DREPT DE VOT</i>
<i>6</i>		<i>REPREZENTANT ANAF</i>	<i>MEMBRU CU DREPT DE VOT</i>
<i>7</i>		<i>FUNCTIONAR PUBLIC</i>	<i>MEMBRU SUPLEANT</i>
<i>8</i>		<i>FUNCTIONAR PUBLIC</i>	<i>MEMBRU SUPLEANT</i>

PRESEDINTE DE SEDINTA
MORARU MARIAN – LAURENȚIU

SECRETAR GENERAL
SERBAN NADEJDEA



S.C.EXPERT COMPLEX S.R.L.Calarasi
ING. DOBRESU ADRIAN
AUTORIZATIE NR. 0384

CALARASI, STR PANDURI, H 13,
SC. A, PARTER , AP 2 ,
TEL : 0722 585 734
FAX : 0242 333 185

Nr. 18/14.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara : teren intravilan 763 mp



Adresa : Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P 36, Jud Calarasi

Proprietar : Primaria Lehliu Gara

Destinatar: Primaria Lehliu Gara

Datele, informatiile si continutul prezentului raport , fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al EXPERT COMPLEX S.R.L.Calarasi

14.01.2020



Proprietar : Primaria Lehliu Gara

Destinatar: Primaria Lehliu Gara

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea **Primariei Lehliu Gara** , in scopul estimarii vanzarii drept pentru care valoarea estimata va fi valoare de piata

Identificarea terenului supus evaluarii Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P 36, Jud Calarasi

Tipul valorii estimate

Valoarea de piata este un tip al valorii estimat in scopul unei tranzactii si reprezinta rezultatul evaluarii pentru stabilirea **valorii de piata** in baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018

Data evaluarii :14.01.2020

Curs de schimb RON/EUR : 4.7794 LEI/EUR

Data raportului : 14.01.2020

Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare

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

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 .

Verificarea raportului de evaluare

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

Rezultate evaluare :

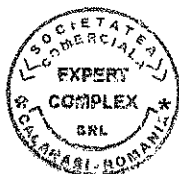
Valoare de piață

7 920 EUR respectiv 37 853 LEI

1.	Teren	St = 763 mp.	Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P 36, Jud Calarasi	37 853 lei
	TOTAL			37 853 lei

Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN



În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **Primăriei Lehliu Gara** în calitate de client și destinatar ; evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața nici unui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

În conformitate cu contractul și datele de înregistrare în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară **teren intravilan** situat în, **Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P 36, Jud Calarasi** .

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 - Analiza proprietății evaluate .

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 - Identificarea fizică și legală a proprietății

Luând în considerare scopul prezentei evaluări , tipul valorii adecvat este "valoare de piață" .

Inspectia proprietății evaluate a avut loc pe 14.01.2020 și a fost realizată de către evaluator Dobrescu Adrian în prezența reprezentantului Primăriei Lehliu Gara , data evaluării este 14.01.2020 cursul valutar valabil la această dată este **4,7794** LEI pentru 1 EUR .

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze și ipoteze speciale (precum și de celelalte ipoteze și ipotezele speciale prezentate în raport) :

Evaluatorul a examinat documentele prezentate și a identificat proprietatea ; locația indicată și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale . Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport .

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2013 , precum și alte Standarde și Ghiduri Metodologice de Evaluare elaborate de către ANEVAR .

Aplicarea metodelor de evaluare prezente a condus la obținerea următoarelor indicații asupra **valorii de piață** , a proprietății:

	Metode alternative	Analiza prin piata
rezultate in EUR	-	7 920 EUR
rezultate in LEI	-	37 853 LEI
analiaza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Adecvarea	-	Buna
Precizia	-	Rezonabila

Cantitatea de informatii de piata	insuficienta	suficienta
--	---------------------	-------------------

In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata , la data de 14.01.2020 este cea obtinuta in abordarea prin piata .

7 920 EURO respectiv 37 853 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

- valoarea de piata nu este afectata de TVA , aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate in lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA) ;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice existente la data evaluarii

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN



CERTIFICARE

Prezenta evaluare este realizata de catre Expert Complex SRL, prin Evaluator Autorizat Dobrescu Adrian –Specializarea – Evaluarea Proprietatii Imobiliare, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certifica urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

- nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate

- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze una din parti si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018 .

- evaluatorul a respectat codul deontologic

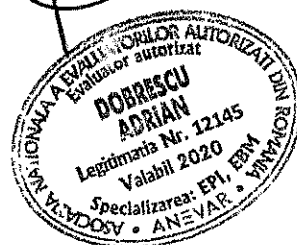
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos, acesta la data elaborarii prezentului raport , este evaluatorul , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestuia.

Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A iar evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare a incheiat asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ -TIRIAC ASIGURARI S.A

S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN



Cuprins -

1. Termeni de referinta ai evaluarii
 - 1.1 Identificarea si competenta evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
 - 1.3 Scopul evaluarii
 - 1.4 Identificarea activului supus evaluarii
 - 1.5 Tipul valorii – definitii
 - 1.6 Data evaluarii
 - 1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - 1.8 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
 - 1.9 Ipoteze si ipoteze speciale
 - 1.10 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare
 - 1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
 - 1.12 Descrierea raportului
2. Analiza proprietatii evaluate
 - 2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii
 - 2.2 Analiza datelor despre cladiri si constructii speciale
3. Analiza pietei imobiliare specifice
 - 3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei
 - 3.2 Fapte curente
 - 3.3 Analiza cererii solvabile
 - 3.4 Analiza ofertei competitive
 - 3.5 Analiza echilibrului
 - 3.6 Concluziile analizei de piata
4. Analiza celei mai bune utilizari
 - 4.1 CMBU a terenului considerat liber
 - 4.2 Utilizari probabile in mod rezonabil
 - 4.3 Testul de permisivitate
 - 4.4 Testul fezabilitatii financiare
 - 4.5 Testul valorii maxime
 - 4.6 Concluzii ale CMBU
5. Abordarile valorii
 - 5.1 Comparatie directa
 - 5.2 Metode alternative
 - 5.3 Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii
6. Indicatii asupra valorii de piata, reconciliere, opinie finala
7. Anexe
 - 7.1 Copii dupa documentele ce atesta dreptul de proprietate
 - 7.2 Date de piata (tranzactii , oferte, etc)

Raportul cuprinde 31 pag.
7

1. Termeni de referință ai evaluării

1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

Prezenta evaluare este realizată de către S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L. Membru Corporativ Anevar, Calarasi – Autorizație nr. 0384 , în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certifică următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

- nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate .

- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze una din părți și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 (prezentate detaliat în cap 1.10- Conformitate)

- evaluatorul a respectat codul deontologic

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 - Identificarea fizică și legală a proprietății

Luând în considerare scopul prezentei evaluări , tipul valorii adecvat este "**valoare de piață**".

Inspectia proprietății evaluate a avut loc pe 14.01.2020 și a fost realizată de către Dobrescu Adrian în prezenta reprezentantului Primăriei Comunei Independența, data evaluării este 14 ianuarie 2020 cursul valutar valabil la această dată este **4,7794** LEI pentru 1 EUR .

- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos, acesta la data elaborării prezentului raport , este evaluator autorizat , a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A iar evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare a încheiat asigurare de răspundere profesională la ALLIANZ -TIRIAC ASIGURARI S.A

1.2 Clientul și utilizatorii desemnați ; scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprii a evaluatorului , prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **Primăriei Lehliu Gara** în calitate de destinatar ; evaluarea s-a realizat în scopul informării în vederea estimării valorii de piață pentru vânzare ; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui tert , niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

1.3 Scopul evaluării

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 - Analiza proprietății evaluate.

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 - Identificarea fizică și legală a proprietății.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel :

Imobilul (teren intravilan) este detinut de Primaria Lehliu Gara si se afla in administrarea Primariei Lehliu Gara , este evaluat pentru stabilirea valorii de piata, in vederea vanzarii . Astfel , proprietatea este integrala, dreptul asupra ei fiind absolut conform HCL 68/31.10.2018.

In prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate absolut, influenta altor drepturi fiind specificata prin ipoteze de lucru adecvate (cap. 1.9 - Ipoteze si ipotezele speciale)

1.5 Tipul valorii ; definitii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat in cap 1.2) , tipul valorii adecvat este "valoare de piata " , definita de GEV 630 – Cadru general ca fiind:

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

1.6 Calendarul evaluarii ; moneda raportului

Inspectia proprietatii evaluate a avut loc pe 14.01.2020 si a fost realizata de catre Dobrescu Adrian , data evaluarii este 14 ianuarie 2020 cursul valutar valabil la aceasta data este **4,7794** LEI pentru 1 EUR .

-indicatia asupra valorii recomanda ca opinie finala in acest raport a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice in perioada ianuarie 2020; data evaluarii este 14 ianuarie 2020 cursul valutar valabil la aceasta data este **4, 7794** lei pentru 1 EUR .

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- inspectia proprietatii evaluate a avut loc pe data de 14.01.2020 si a fost realizata de catre Dobrescu Adrian , cu aceasta ocazie s-au facut fotografiile si au fost identificate : reperele care delimiteaza lotul de teren , caracteristicile acestuia si cladirile existente.

-in vederea documentarii si colectarii datelor despre vecinatate si zona, precum si a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

-in realizarea analizelor, judecatilor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante necesare.

1.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

A. Informatii primite de la client :

-elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, delimitare fizica pe teren

-datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate - acte de intrare in posesie, documentatie cadastrala , planuri si relevee, incheiere de intabulare, extrase de carte funciara, alte documente; suprafata apartamentului a fost preluata din respectivele documente

-gradul de utilizare si modul de exploatare al constructiilor

-istoricul proprietatii

-scopul evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral clientului.

B. Informatii colectate de evaluator

-datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata

-informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate

-date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate

-manuale si cataloage de costuri

-Standarde de Evaluare a Bunurilor editia 2018 formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile metodologice de evaluare .

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat documentele prezentate si a identificat proprietatea ; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate . Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

-Evaluatorul a avut la dispozitie : plan amplasament, hotararea nr 68/31.10.2018

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalida:

-Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatii si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) . Afirmatiile facute de evaluatorul privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti ; verificarea situatiei juridice a bunului , astfel cum ea rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorul nu este de competenta evaluatorului si nu ii angajeaza raspunderea ; evaluarea se face presupunand ca atat evaluatorul cat si destinatarul au primit acelasi set de documente.

-Se presupune o detinere responsabila a proprietatii.

-Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

-Evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport ; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie ; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventualele studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .

- Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii in abordarea prin cost la cea mai buna utilizarea a sa iar imbunatatirile sale ca si contributie la valoare. Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport.

-Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor , nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata , conform informatiilor primite de la parti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice , a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

- Ca parte a procesului de evaluare expertul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia expertului asupra valorii. Evaluatorul recomanda partilor preocupate de asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici de specialitate care sa investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat niciun fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;

- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport.

- Se presupune utilizarea proprietatii si a imbunatatirilor acesteia in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport;

- Scopul prezentei evaluari corelat cu situatia actuala a proprietatii imobiliare, inclusiv caracteristicile pietei specifice, au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.

- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau orice alt grup individual a fost facut in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.

-Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.

-Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.

-Evaluatorul nu a facut nicio masurare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea sa legala (extras de carte funciara, documentatie topografica); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi corecte;

-Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;

-Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar /utilizator, fiind limitata exclusiv de acestea;

-Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

-Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

-Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturia in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

-Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile " si "defectele " care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa.

1.10 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior (cap 1.2 - Destinatarul si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii), atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale . De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Conformitate cu SEV

-Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din SEV 100 - Cadrul general (IVS -Cadru general) si SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) .

-Misiunea de evaluare a fost condusa in acord cu prevederile SEV 102 - Implementare (IVS 102) , prezentul raport de evaluare fiind intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103- Raportare (IVS 103)

-Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara , procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 - Evaluare bunuri imobile.

-Scopul evaluarii fiind stabilirea valorii de piata , evaluarea s-a facut cu respectarea prevederilor GEV 630 - Evaluare bunuri imobile.

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Analiza proprietatii evaluate

2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii

Proprietatea evaluata este :

Proprietatea evaluata reprezinta un teren intravilan in suprafata de 763 mp situat in Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, p36 , Jud Calarasi. Proprietatea apartine domeniului privat al Primariei Lehliu Gara. Vecinii proprietatii : N – Nr cad 21889 ; S- APIA Lehliu Gara ; E – Str Valea Argovei , V - Neidentificat .

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt :

document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
Plan amplasament	-	da
Hotarare	68/31.10.2018	da
Mentiune	Drept de proprietate asupra imobilului este absolut conform HCL 68/31.10.2018	

3. Analiza pietei imobiliare specifice

In acceptiunea SEV 100 - Cadrul general "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa , fara restrictii , intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. . Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv , raportata la nevoile si dorintele personale in contextul puterii de cumparare.

3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente , fac din proprietatea evaluata una de tip comerciala .Analizand vecinatatile , zona si localitatea , am constatat ca piata acestei proprietati este una locala.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

In acceptiunea SEV 100 – Cadru general , "Piata imobiliara " este mediu in care proprietatile imobiliare se pot comercializa , fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv, raportata la nevoile si dorintele personale, in contextul puterii de cumparare .

In functie de tipul proprietatii , analiza incepe cu identificarea segmentului de piata adecvat si a arealului in care se regaseste acesta, continuand cu evidentiarea principalelor fapte semnificative , prezente si istorice de pe acest segment. Identificarea calitativa si cantitativa a "grupului tinta" de cumparatori si a "stocului" de proprietati competitive, impreuna cu aprecierea modului in care cele doua aspecte se "satisfac" reciproc sunt , de asemenea , demersuri care vor conduce la concluziile analizei .

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata.

Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod clar activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii, si la care au acces cei mai multi participanti de pe piata, inclusiv proprietarul curent.

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau la diminuari bruste ale cererii sau la asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

3.1 Tipul proprietatii , identificarea pietei

Activitatea pietei.

Gradul de activitate pe orice piata poate fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada lunga de timp, pe multe piete, vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai intensa sau mai redusa fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu, piata este mai activa sau mai putin activa fata de cum a fost aceasta la o data anterioara. Nu exista o linie de demarcatie clar definita intre o piata activa si o piata inactiva.

Cand cererea este mai mare decat oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o crestere a activitatii pietei. Contrariul este cazul cand cererea este mica si preturile scad. Totusi, existenta unor niveluri diferite ale activitatii pietei este mai degraba un raspuns la modificarea preturilor pentru o cauza a acesteia. Tranzactiile pot avea loc si au loc in piete care, in mod curent, sunt mai putin active decat este normal, dar exista si posibilitatea ca potentialii cumparatori sa vizeze un pret pentru care ar fi dispusi sa intre pe piata.

Totusi, informatiile despre preturile de pe o piata inactiva pot fi o dovada a valorii de piata. Intr-o perioada de scadere a preturilor este posibil sa se observe atat o diminuare a nivelurilor activitatii pietei, cat si o crestere a vanzarilor care pot fi considerate "fortate". Totusi, pe pietele in declin exista vanzatori care nu actioneaza sub constrangerea de a vinde si, a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vanzatori ar insemna ignorarea realitatilor pietei.

Participantii de pe piata.

Referintele din SEV la participantii de pe piata sunt facute la ansamblul persoanelor, companiilor sau a altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori, sau cumparatorilor si vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele faptice ale proprietarului curent sau cele ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au atributele unui participant tipic de pe piata. Cadrul conceptual cere, de asemenea, excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de tip comercial. Analizand vecinatatile, zona si localitatea, am constatat ca piata acestei proprietati este una locala, fiind delimitata de Judetul Calarasi.

3.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei este o suma de bani. Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta.

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente :

- o caracteristicile proprietatilor
- o comportamentul participantilor la piata.

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin : asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2019, studiile de piata consultate arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- crestere usoara a preturilor la toate tipurile de apartamente ;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite .

3.3 Analiza ofertei

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie sa se treaca in revista inventarul de proprietati competitive, care include stocul de proprietati existente, in constructie si in faza de proiect. Trebuie acordata o atentie deosebita analizei datelor luate din proiecte si din propuneri pentru ca unele ar putea sa nu se materializeze.

Evaluatorul trebuie sa determine numarul de unitati pierdute prin demolare si numarul adaugat sau scazut prin transformare. Datele pot fi colectate prin inspectarea proprietatii, discutiile cu antreprenorii si planificatorii urbanistici.

Pentru a analiza oferta competitiva se vor studia urmatoorii factori: cantitatea si calitatea concurentei disponibile; volumul constructiilor noi (concurenta si complementare) - proiecte in constructie sau planificate; disponibilitatea si pretul terenului liber; costurile de constructie si dezvoltare; proprietatile oferite curent (vechi si noi); gradul de ocupare de catre proprietari si de catre chiriasi; cauzele si numarul de proprietati vacante; transformarea pentru utilizari alternative; conditii economice si imprejurari speciale; disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii; impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari asupra volumului si costului constructiilor.

3.4 Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori, chiriasi), iar pentru un anume tip de proprietate, produsul sau serviciul final pe care il asigura proprietatea. Astfel, analiza cererii de spatii comerciale va incerca sa determine cererea de servicii comerciale generata de potentialii clienti in aria pietei.

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

3.5 Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

4. Analiza celei mai bune utilizari

In viziunea SEV 100 - Cadrul general, valoarea de piata a acestui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) definitia data de Glosarul Anevar 2018, celei mai bune utilizari (CMBU) este "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Orice imobil reprezinta o "simbioza intre doua entitati": terenul si amenajarile acestuia, si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. "Contributia", pozitiva sau negativa, a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora, dar mai ales, cu "potrivirea" intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren. Sa mai spunem si faptul ca, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati. Rezulta astfel ca CMBU trebuie analizata distinct pentru terenul liber si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare; CMBU se afla prin utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza "productivitatea" entitatii analizate.

4.1 CMBU a terenului considerat liber

Asa cum valoarea de piata a terenului se calculeaza in ipoteza ca este liber (chiar daca exista constructii pe el), si aceasta parte a analizei CMBU se face in aceeasi ipoteza.

4.2 Utilizari probabile in mod rezonabil

Analiza de piata sugereaza una sau mai multe utilizari alternative ale terenului sau amplasamentului. Dintre acestea trebuie retinute doar utilizarile probabile in mod rezonabil, adica utilizarile pentru care exista cerere semnificativa si pentru a caror realizare (in prezent sau intr-un timp relativ scurt) exista un grad ridicat de probabilitate. Acest lucru poate fi facut in urma observarii atente a vecinatatii, a tendintelor privind dezvoltarea recenta a amplasamentelor, in special a celor similare.

4.3 Testul de permisivitate

Nu s-a prezentat certificat de urbanism, drept pentru care nu se cunosc constrangeri care sa afecteze regimul permis dezvoltarii (conducente subterane -rețele aeriene) rezidentiale .

4.4 Testul fezabilitatii financiare

Este posibil fizic si legal o dezvoltare rezidentiala utilizarea este fezabila financiar – pe termen lung .

4.5 Testul valorii maxime

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal , fizic posibila, fezabila financiar aceasta este firesc cea mai buna utilizare .

4.6 Test pentru posibilitatea fizica

Caracteristicile fizice ale unui teren sau amplasament pot afecta utilizarea acestuia, respectiv:

- pot permite sau impiedica utilizarea (cum este cazul unui teren prea ingust pentru a putea fi construit) ;
- pot afecta dezvoltarea sau functionarea (cum este cazul structurii geologice a terenului, care poate face dezvoltarea costisitoare)

Ca si testul de permisivitate legala, testul pentru posibilitatea fizica este folosit , pe de o parte, ca "filtru" , eliminandu-se utilizările care presupun dezvoltari nerealizabile, iar pe de alta parte ca sursa de informatii privind dezvoltarea posibila si permisa.

4.7 Terenul in surplus si terenul in exces

Analizand vecinatatile si documentatia ,evaluatorul apreciaza ca nu exista teren de surplus si nici teren in exces.

4.8 Concluziile analizei CMBU

CMBU pentru terenul supus evaluarii este utilizare rezidentiala.

5 Abordari in evaluare

5.1 **Comparatia directa** este cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Proprietatea evaluata face parte dintr-o categorie de imobile a caror piata a inregistrat activitate ; in actualele conditii, tranzactiile sunt suficiente, de asemenea exista in piata un numar adecvat de oferte precum si elementele necesare ajustarii acestora, astfel ca sa se poata fundamenta o analiza care sa conduca la o indicatie asupra valorii de piata a respectivei proprietati.

Atunci cand este utilizata metoda comparatiei directe , prevederile generale descrise in sectiunea "Abordarea prin piata " a prezentului Ghid , privind selectarea vanzarilor/ofertelor de pe piata si procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului .

In aplicarea acestei metode sunt analizate , comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi , acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie .

Elementele de comparatie include : drepturile de proprietate transmise , conditiile de finantare , conditiile de vanzare , cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata , localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU , diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul acesteia

Abordarea poate fi aplicata

5.2 Metode alternative

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum : extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metoda de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor, in : metodele capitalizarii directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Intrucat evaluatorul nu a identificat in piata oferte de inchiriere pentru astfel de proprietati si pentru ca, comparatia decenta s-a bazat pe date certe din piata nu a utilizat alta metoda.

Pe piata specifica, inchirierea de astfel de imobile este un fapt destul de rar intalnit, fapt pentru care nu putem identifica chirii pentru spatii similare, respectiv, nu putem utiliza abordarea prin venit.

5.3. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In fundamentarea concluziei asupra valorii evaluatorul specifica ca a utilizat urmatoarele abordari :

- Metode alternative : -
- Abordare prin piata : **37 853 lei**

Fiecare din aceste abordari cuprinzand metode si tehnici de evaluare adecvate , informatii diferite privind cantitate, calitate , credibilitate.

6. Indicatii asupra valorii de piata, reconciliere , opinie finala

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii :

	Metode alternative	Analiza prin piata
rezultate in EUR	-	7 920 EUR
rezultate in LEI	-	37 853 lei
analiza finala in	vederea selectarii indicatiei	asupra valorii
Adecvarea	-	buna
Precizia	-	rezonabila

Cantitatea de informatii de piata	insuficienta	suficienta
-----------------------------------	--------------	------------

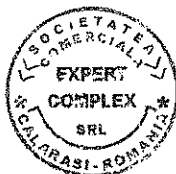
In baza analizei de mai sus , avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a imobilului , la data de 14.01.2020, este cea obtinuta prin piata .

7 920 EURO respectiv 37 853 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

- valoarea de piata nu este afectata de TVA
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice existente la data evaluarii

S.C.EXPERT COMPLEX S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUTORIZATIE NR. 0384



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA
EPI ; EBM
DOBRESCU ADRIAN



Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere – oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass – media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnici cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos :

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditiiile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare/Acces :	Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, , Cv 41, P36 Judetul Calarasi	Lehliu Gara Judetul Calarasi	Lehliu Gara Judetul Calarasi	Lehliu Judetul Calarasi
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	763	934	865	1056
CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Utilitati publice	Fara	Fara	Fara	Fara
Forma/acces	neregulata	regulata	regulata	Regulata
Pret total		11 000 EUR	3500 EUR	11616 EUR
Pret/mp (EURO)		11.77 EUR	4.05 EUR	11 EUR
Sursa		www.olx.ro tel :0724185777 din discutia telefonica pretul este negociabil	www.olx.ro tel :0728921180 din discutia telefonica pretul este negociabil	www.olx.ro tel :0745040636 din discutia telefonica pretul este negociabil

Conform paragraf 47 din Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2018, comparabilele au fost verificate, sunt reale(identificabile) si au caracteristicile fizice conform informatiilor scriptice.

Au fost alese cu caracteristici similare cu subiectul de evaluat, din zona

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Eur		-1100	-350	-1162
Eur/ mp		-1.18	-0,41	-1.1
Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		10.59	3.64	9.9
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Pret corectat (EUR/MP)		10.59	3.64	9.9
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale -coeficienti urbanistici	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru restrictii legale -coeficienti urbanistici		0,00%	0,00%	0,00%
Pret corectat(eur/mp)		10.59	3.64	9.9
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru finantare		0	0	0
Pret corectat(eur/mp)		10.59	3.64	9.9
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (eur/mp)		10.59	3.64	9.9
CHETUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Da	Fara	Fara	Fara
Corectie totala pentru cheltuieli		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		10.59	3.64	9.9
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru conditiile pietei		0	0	0
Pret corectata (eur/mp)		10.59	3.64	9.9

LOCALIZARE				
Localizare	Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P36 , Judetul Calarasi	Lehliu Gara Judetul Calarasi similar	Lehliu Gara, autostrada A2 Judetul Calarasi inferior	Lehliu Judetul Calarasi similar
Corectie unitara sau procentuala		0.00%	+15.00%	0.00%
Corectie totala pentru localizare		0	0.55	0
Pret corectata (eur/mp)		10.59	4.19	9.9
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (suprafata cf acte)	763 mp	934 mp superior	865 mp similar	1056 mp Superior
Corectie unitara sau procentuala		-2%	0,00%	-2.00%
Corectie totala pentru dimensiuni		-0.21	0	-0.2
Prêt corectat		10.38	4.19	9.7
CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0
Prêt corectat		10.38	4.19	9.7
UTILITATI DISPONIBILE				
Electricitate	Fara	Fara	Fara	Fara
Corectie totala utilitati		0	0	0
Prêt corectat (eur/mp)		10.38	4.19	9.7
Pret corectat(EUR/mp)		10.38	4.19	9.7
Prêt corectat		€ 10.38	€ 4.19	€9.7
Nr.corectii		1	1	1
Corectie totala bruta	Absolut	0.21	0.55	0.2
Corectie totala procentuala		1.98%	15.10%	2.02%
Suprafata : 763				
Opinie/mp : € 10.38				

Valoare estimata EURO :10.38 eur/mp x 763 mp=7920

Valoare LEI : 37 853

Curs valutar :4.77 94

Data evaluarii :14.01.2020

20

■ Tip comparabila :

-A fost aplicata o corectie negativa de 10% tuturor comparabilelor, aceasta fiind o marja considerata corecta pentru acest tip de proprietate ,tinand cont de marimea investitiei; acest discount este diferit de la un proprietar la altul ,la baza varietei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat ,precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare. De asemenea ,conteaza si caracteristicile proprietatii ,locatia ,potentialul de dezvoltare ,utilitatile strada de acces etc. Corectiile cantitative s-au luat in considerare astfel :

■ Drepturi de proprietate transferate :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor, dreptul de proprietate transmis fiind integral

■ Restrictii legale :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat nu exista restrictii legale

■ Conditii de finantare :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor, conditiile de finantare fiind aceleasi la data evaluarii pentru toate comparabilele si pentru proprietatea subiect

■ Conditii de vanzare :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor ,intrucat ofertele sunt valabile la data evaluarii

■ Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare :

-nu au fost necesare corectii

■ Conditii de piata :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat toate comparabilele sunt actuale

■ Localizare :

- nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect

■ Caracteristici fizice -marime:

- s-au corectat negativ comparabilele A si C, intrucat acestea sunt superioare fata de proprietatea subiect ; -valoarea coeficientilor de corectie fiind conform piata – din arhiva expertului.

■ Caracteristici fizice -utilitati

-nu au fost necesare corectii pentru utilitati

■ Cea mai buna utilizare

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor acestea fiind alese avand CMBU rezidential

Valoarea estimata pentru terenul supus evaluarii a fost asimilata ca fiind valoarea corectata a terenului comparabilei A deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 7 920 EURO (37 853 LEI)

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data 14.01.2020

— 21 —

< Inapoi Anunturi Lehliu-Gara > Imobiliare Lehliu-Gara > Terenuri Lehliu-Gara

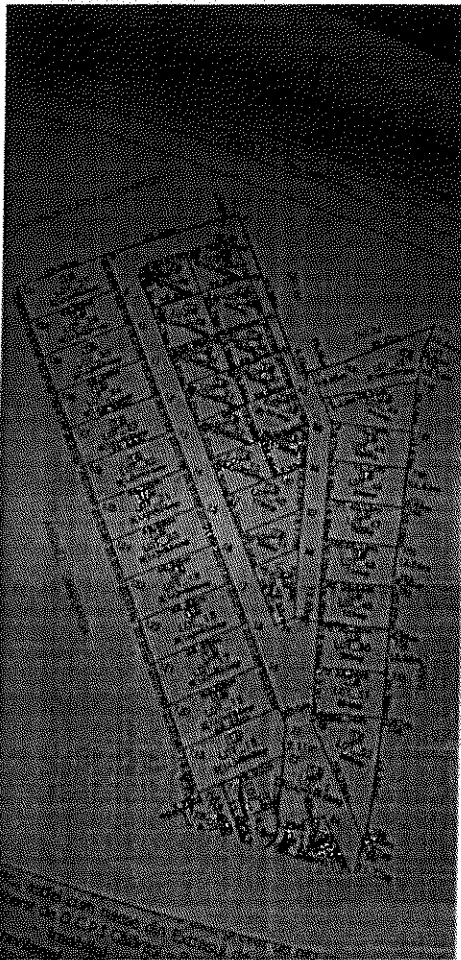


Sexy si Inteligenta, ea e MAID

Cu MAID ai tot timpul lângă tine o companie feminină draguță, inteligentă, cultă, sexy

Vorbind cu MAID

Deschideți



11 000 €

Teren de terenuri

Lehliu-Gara, judet Calarasi

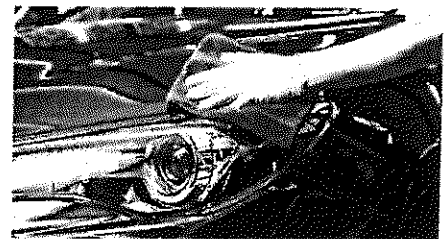
Lehliu-Gara, judet Calarasi



Pe site din feb 2015

Anunturile utilizatorului

Raportea



Pentru un luciu deosebit

Poate indeparta zgarieturile mici, sa redea luciul masinii. Usor de utilizat

Car Defender

Deschideți

Verificat telefonul
Syal fata 934 mp
fara utilitati

Loc de casa Lehliu Gara, 934mp

Lehliu-Gara, judet Calarasi

Adaugat de pe telefon La 15:59, 31 decembrie 2015

Numar anunt: 165828555

Detalii despre proprietate

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Loc de casa

Suprafata utila

934 m²

Loc de casa vis-a-vis de Petrom, LOT 19, lotul este de 934mp, cu deschidere de 20, se accepta

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.

În vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și în vederea utilizării neautorizate

Alte utilizări: Imobiliare

Clică aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate și cookie-uri

22

[Inapoi](#) [Anunturi Lehliu-Gara](#) [Imobiliare Lehliu-Gara](#) [Terenuri Lehliu-Gara](#)



Motorul de Cautare Inteligent

MAID o companie virtuală și un psihoterapeut pentru a scăpa de singurătate

[Vorbind cu MAID](#)

[Deschideți](#)



3 500 €

Negociabil

[Tronțuș, județul](#)

[Lehliu-Gara, județul Calarasi](#)

Vand Teren intravilan Lehliu-Gara aproape de Autostrada Soarelui

Lehliu-Gara, județul Calarasi Adaugat La 13:52, 16 decembrie 2019, Numar anunt: 192437765

[Intravilan](#) [Distributie](#)

[Promovează anuntul](#)

[Actualizează anuntul](#)

[Anunturile utilizatorului](#)

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 865 m²

Vand teren intravilan foarte aproape de Autostrada Soarelui, km 64, Lehliu-Gara. Terenul are o suprafata de 865 mp, deschiderea este de 10,37 m

Accesul se face din DN3, apoi aproximativ 500m pe drum pietruit.

Zona este foarte linistita, vecinii din zona sunt bucuresteni mutati la casa.

Terenul este trecut in intravilan. Am acte de la primarie care atesta ca se poate construi pe teren. Detin toate actele necesare vanzarii: titlu proprietate, cadastru, intabulare, extras de carte funciara etc.

De pe spatele terenului se poate vedea autostrada A2. In Lehliu-Gara se poate ajunge in 5 minute cu masina.

Pretul este usor discutabil.

Mai multe detalii la TELEFON. Nu verific mesajele pe olx.

[Raporteaza](#)



Renunta la spalatoria auto

Aplica asta - nu te vei mai duce asa des la spalatoria auto - Simplu si usor de aplicat

[Car Defender](#)

[Deschideți](#)

Verificat telefonic
Sugestia 865 mp
foto utilizator

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru.
În vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-fraudă, precum și în vederea utilizării neautorizate

[Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de publicitate pe OLX](#)

23

[Anunturi Lehtiu-Gara](#) > [Imobiliare Lehtiu-Gara](#) > [Terenuri Lehtiu-Gara](#)

[Lehtiu-Gara](#)



11 €

Lehtiu-Gara, judet Calarasi

Mihai

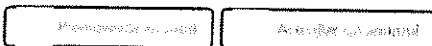
Pe site din dec 2017

1 Răspunde
Vanzatorul raspunde
la fiecare dintre mesajele
primite

Vand- SchimbTeren intravilan Urgent !!!

Lehtiu-Gara, judet Calarasi Adaugat de pe telefon La 20:34, 12 decembrie 2019.
Numar anunt: 181129628

[Detalii anunt](#) [Comparto](#)



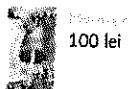
Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan [Vezi lista](#)

Suprafata utila 1056 m²

Vand-schimb cu utilaj Buldoexcavator,Minieexcavator Teren de casa in Lehtiu Gara

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

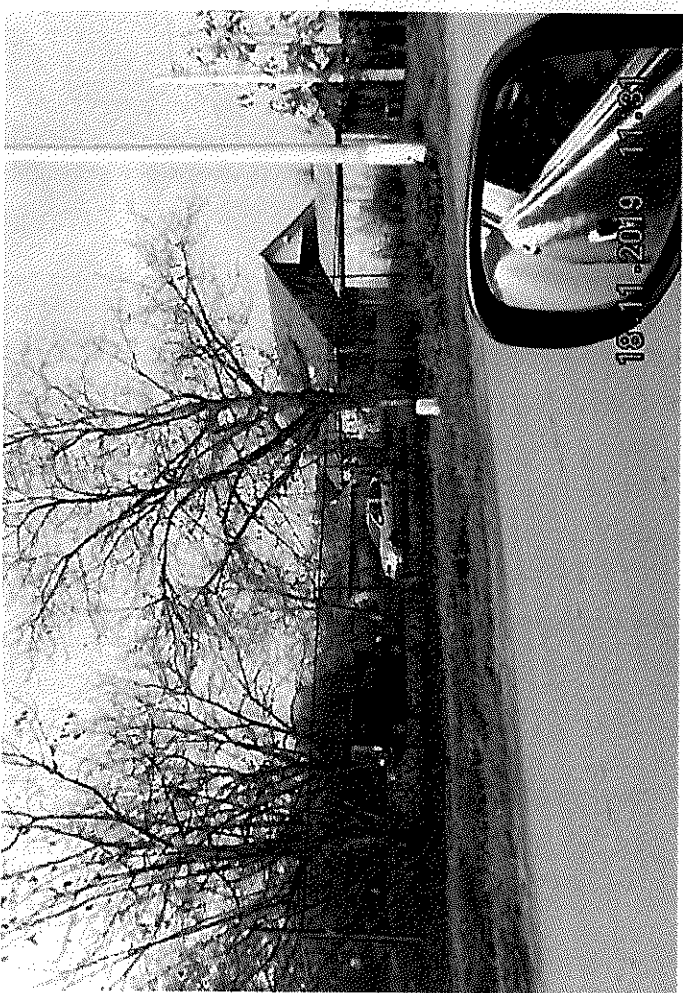
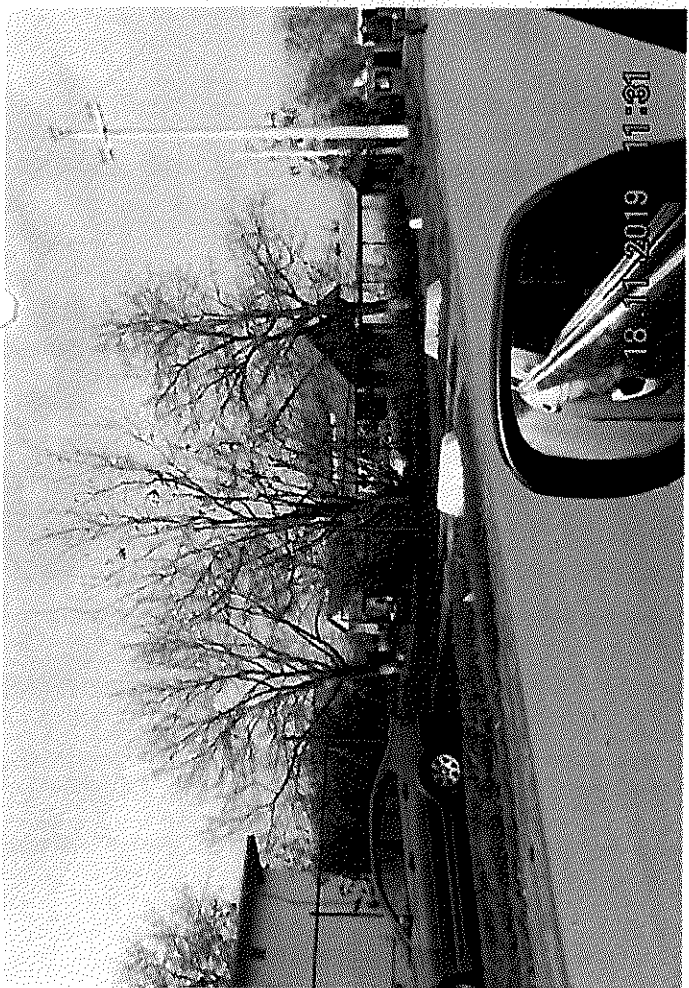
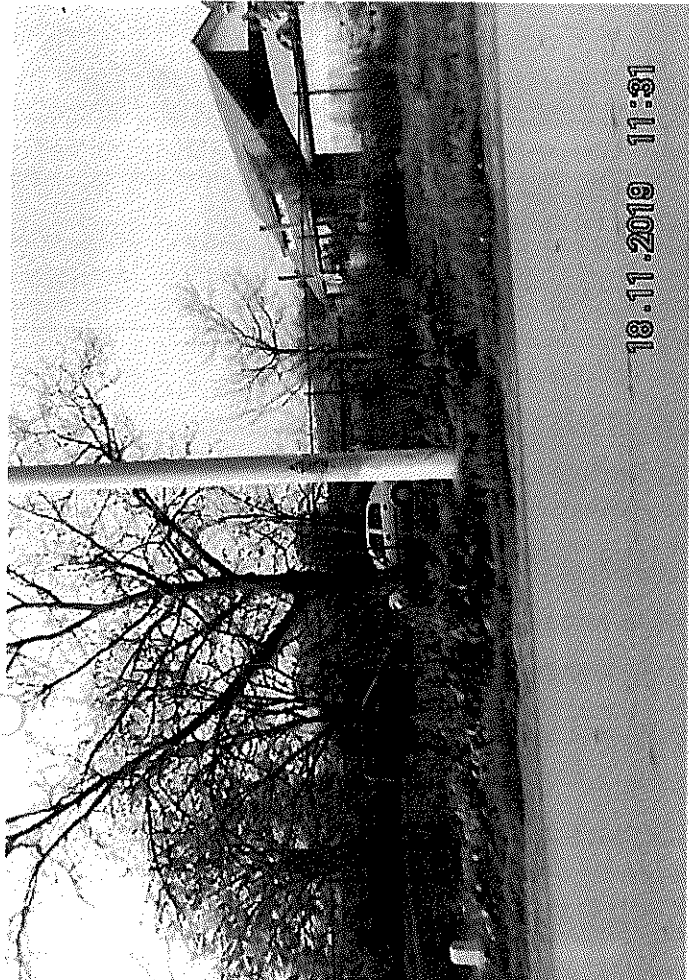
Alte anunturi ale utilizatorului



[Raporteaza](#)

Verificat telefon
Suprafata 1056 m²
fara utilitati

— 2H —



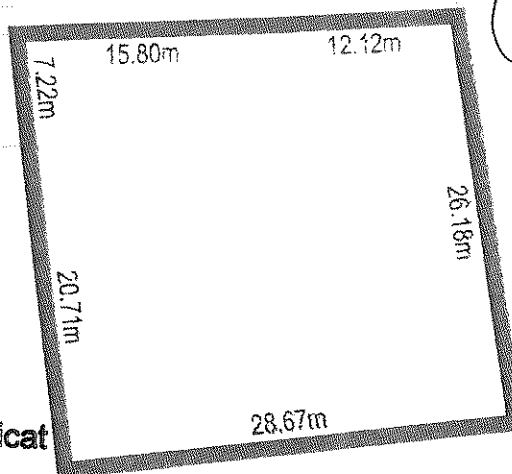
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA 5 LA H.C.L. NR. 71/31.10.2018

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului: str. Valea Argovei , nr. 28 , Cv41,P36
	763	oras Lehliu Gara, jud. Calarasi
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)

21888

21889

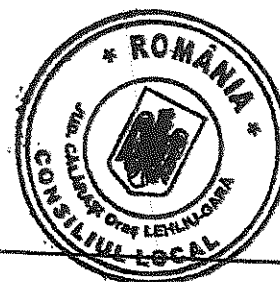


Neidentificat

Strada Valea Argovei DJ 201

APIA Lehliu Gara
23911

20300



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	763	
Total			

B. Date referitoare la constructii

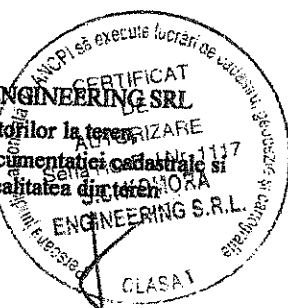
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 763 mp

Executant: SC KOMORA ENGINEERING SRL

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

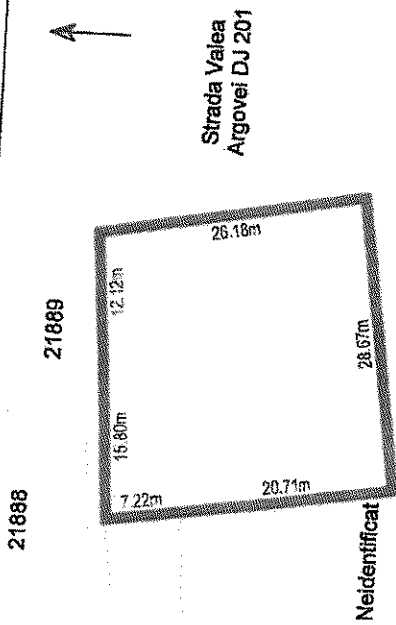


Primar Lehliu Gara
Confirmam Amplasamentul si masuratorile efectuate

26

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Strada Valea Argovei nr. 28, CV41 P36 oras Lehliu Gara, jud. Calarasi
Nr. Carte Funciara	763	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)



APIA Lehliu Gara
23911



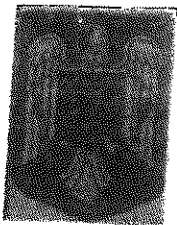
20300

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Ce	763	
Total		763	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 763 mp			



Executant: SC KOMORA ENGINEERING SRL
Confirm executarea masurarii si a planului de amplasament si delimitare a imobilului in conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului si planul de amplasament si delimitare a imobilului
Semnatura si stampila

Primar Lehliu Gara
Confirmarea Amplasamentului si a imobilului efectuate



ROMANIA

JUDETUL CALARASI

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI LEHLIU - GARA

Str. Pompieri, nr.3, Judetul Calarasi
Tel 0242-64124 Fax. 0242-64124 cod 915300
e-mail consiliullocal@yahoo.com

HOTARARE

privind atestarea apartenentei la domeniul privat al orasului Lehliu - Gara a unor suprafete de teren intravilan si modificarea inventarului domeniului privat prin introducerea unor noi pozitii

Consiliul Local al orasului Lehliu-Gara, Judetul Calarasi, intrunut in sedinta ordinara din data de 31.10.2018, ora 8,00;

- expunerea de motive a Primarului orasului Lehliu Gara inregistrata sub nr. 8931/22.10.2018;
 - raportul de specialitate inregistrat sub nr. 8359/02.10.2018, intocmit de d-nul Scarlat Bogdan - Cristian, inspector Compartiment Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
 - Hotararea Consiliului Local nr. 35/1999, privind insusirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al orasului Lehliu Gara, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - pevederile Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publica si regimul juridic al acestora, cu modificarile ulterioare;
 - pevederile Legii nr. 18/1991, privind fondul funciar, republicata, cu modificarile ulterioare;
 - pevederile art. 555 - 557 privind Codul civil;
 - Hotararea Consiliului Local nr. 54/2010, privind aprobarea Panului Urbanistic General al orasului Lehliu Gara;
 - prevederile Hotararii Guvernului nr. 834/14.12.1991, privind stabilirea si evaluarea unor terenuri deţinute de societăţile comerciale cu capital de stat;
 - prevederile Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile ulterioare;
 - raportul si avizul favorabil al comisiei juridice din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu - Gara, inregistrat sub nr. 126/30.10.2018;
 - raportul si avizul favorabil al comisiei de dezvoltare economico - sociala, buget - finante, urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu - Gara, inregistrat sub nr. 127/30.10.2018;
 - raportul si avizul favorabil al comisiei de invatamant, sanatate si familie, activitati social - culturale, culte, din cadrul Consiliului Local al orasului Lehliu - Gara, inregistrat sub nr. 128/30.10.2018.
 - avand in vedere prevederile art. 119, art. 121 alin (1) si alin (2) din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, republicata, cu modificarile si completarile;
- In temeiul art. 36 si a art. 45, din Legea 215/2001 - legea administratiei publice locale, republicata, cu Modificarile si completarile ulterioare

HOTARASTE:

Articolul 1. Se aproba atestarea apartenenta la domeniul privat al orasului Lehliu - Gara a unor suprafete de teren intravilan dupa cum urmeaza :

1. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 1255 mp, situat in

— 28 —

str. Vlastarului nr. 10, cvartal 13/2, parcela 5/2, identificat prin numar cadastral 23608, intabulat in cartea funciara nr. 23608, pentru UAT Lehliu - Gara, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 1, care face parte integranta din prezenta hotarare ;

2. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 2870 mp, situat in str. Vlastarului nr. 12, cvartal 13/2, parcela 5/1, identificat prin numar cadastral 23621, intabulat in cartea funciara nr. 23621, pentru UAT Lehliu - Gara, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 2 care face parte integranta din prezenta hotarare ;

3. Imobil reprezentand teren intravilan, partial ocupat de constructii, in suprafata de 20391 mp, situat in str. Industriei, cvartal 40, parcelele 37 si 41, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 3 (lotul 1), care face parte integranta din prezenta hotarare ;

4. Imobil reprezentand teren intravilan, partial ocupat de constructii, in suprafata de 2982 mp, situat in str. Industriei, cvartal 40, parcelele 38, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 3 (lotul nr. 2), care face parte integranta din prezenta hotarare ;

5. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 645 mp, situat in str. Mihai Eminescu nr. 2 A, cvartal 57, parcela 1/1, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 4 care face parte integranta din prezenta hotarare

6. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 763 mp, situat in str. Valea Argovei nr. 28, cvartal 41, parcela 36, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 5 care face parte integranta din prezenta hotarare.

7. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 30 mp, situat in str. Competrol nr. 14, cvartal 37, parcela 12/6, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 6 care face parte integranta din prezenta hotarare.

8. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 2049 mp, situat in str. Valea Argovei nr. 33 A, cvartal 61, parcelele 15/1 si 16/1, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 7 care face parte integranta din prezenta hotarare.

9. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 4000 mp, situat in str. Padurii, cvartal 13/2, parcela 2/1, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 8 care face parte integranta din prezenta hotarare.

10. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 1970 mp, situat in str. Fermierului, cvartal 96/1, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 9 care face parte integranta din prezenta hotarare.

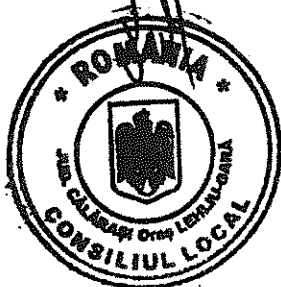
11. Imobil reprezentand teren intravilan fara constructii in suprafata de 182 mp, situat in str. Soarehului nr. 1, cvartal 32, parcela 161, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului - anexa nr. 10 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Articolul 2. Inventarului domeniului privat al orasului Lehliu - Gara se modifica prin introducerea unor noi pozitii.

Articolul 3. Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul orasului Lehliu Gara prin serviciile si compartimentele din cadrul aparatului de specialitate.

Articolul 4. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului - Judetul Calarasi, in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitatea actelor administrative si se va aduce la cunostinta publica prin grija Secretarului orasului Lehliu Gara

PRESEDINTE DE SEDINTA
Morari Marian - Laurentiu



Nr. 68
Adoptata la Lehliu Gara
Astazi 31.10.2018

Nr. total consilieri 15
d.c.prezenti 15
voturi pentru 15

Contrasemneaza secretar
Serban Nadejdea

Nota de comanda

Se va intocmi raport de evaluare in scopul vanzarii a bunului imobil teren intravilan situat in Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P 36 , Jud Calarasi, teren in suprafata St = 763 mp .

In conformitate cu SEV 100 Cadru general si SEV 101 - Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2018 termenii de referinta ai evaluarii , agreati sunt :

1. Identificarea si competenta evaluatorului – Expert Complex S.R.L prin Ing Dobrescu Adrian ;
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati – Primaria Lehliu Gara ;
3. Scopul evaluarii - vanzare .
4. Identificarea activului supus evaluarii – bunului imobil – teren situat in Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P36, Jud Calarasi
5. Tipul valorii – Valoare de piata
6. Data evaluarii –14.01.2020;
7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii - documente ce atesta dreptul de proprietate,
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea : A. Informatii primite de la client

B. Informatii colectate de evaluator

9. Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluatorul a examinat documentele prezentate si a identificat bunul mobil . Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

10. Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele stabilite.

11. -Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din SEV 100 - Cadrul general (IVS -Cadrul general) si SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) .

-Misiunea de evaluare a fost condusa in acord cu prevederile SEV 102 - Implementare (IVS 102) , prezentul raport de evaluare fiind intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103- Raportare (IVS 103)

-Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GME 630 - Evaluare bunuri imobile.

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

12. Descrierea raportului : raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate.

Client



Fisa inspectie

Cu ocazia inspectiei efectuate asupra imobilului (teren intravilan) prezentat , in data de 14.01.2020, teren in suprafata St = 763 mp . Proprietar Primaria Lehliu Gara . Imobilul este situat Lehliu Gara, Str Valea Argovei, nr 28, Cv 41, P 36 , Jud Calarasi . Raportul de evaluare are ca scop vanzare deci tipul valorii estimate va fi valoare de piata .

Data
14.01.2020

Semnatura

