



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI



CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; TEL. 0236336227; FAX 0236336218

**HOTĂRÂREA nr. 36
din 18.06.2021**

Privind: aprobarea organizării licitației publice pentru punerea în aplicare a Deciziei Civile nr. 219/22.06.2018 a Tribunalului Vrancea și a Hotărârii Consiliului Local Cosmești nr 22/22.11.2004;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1733 din Codul civil;
- art. 285, art. 287, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4) și (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.129, alin(2), lit.c), alin. (5), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- Deciziile civile nr.748/2014 a Tribunalului Galați și nr. 219/2018 a Tribunalului Vrancea.

Luând act de:

- Extrasul de CF pentru informare nr. 12541/06.04.2021;
- Raportul de evaluare nr. 20138/25.05.2021, efectuat de evaluator ANEVAR Amariței Mirela;
- Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare a primarului comunei Cosmesti, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4055/25.05.2021, respectiv 4159/31.05.2021 și adresele anexate acestui Referat;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmesti, înregistrat sub nr. 4364/07.06.2021;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti,
- Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 22/2004 privind aprobarea vânzării unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați;
- Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 30/18.05.2021 privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați;

În temeiul art. 139, alin. (2) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară
în data de 18.06.2021, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:**

Art.1. Se aprobă punerea în executare a HCL 22/22.11.2004 și organizarea formalităților legale pentru vânzarea suprafeței de 598 mp teren intravilan, categoria curți construcții, situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, Carte Funciară nr. 105855, conform Deciziei Civile nr. 219/22.06.2018 a Tribunalului Vrancea, respectiv prin licitație publică.

Art.2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 20138/25.05.2021, **Anexa nr. 1** la prezenta, pentru teren intravilan, suprafață de 598 mp, categoria curți construcții, situat

în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei.

(2) Se aprobă prețul de pornire la licitație de 5260 EURO, stabilit conform raportului de evaluare însușit la alin.(1).

(3) Valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, va fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

Art.3. Se aprobă documentația de atribuire, pentru punerea în aplicare a Deciziei Civile nr 219/2018 a Tribunalului Vrancea și implicit a HCL Cosmești nr. 22/22.11.2004 după cum urmează:

1. Caiet de sarcini – **Anexa nr. 2** la prezenta ;
2. Fișa de date a procedurii – **Anexa nr. 3** la prezenta ;
3. Declarație de participare la licitație – **Anexa nr. 4** la prezenta;
4. Instrucțiuni pt ofertanți- **Anexa nr. 5** la prezenta

Art.4. Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din această hotărâre.

Art.5.(1) Comisia de evaluare și supleanții acestora se constituie prin dispoziția primarului și va fi compusă din minim 5 membri, după cum urmează:

- 2 (doi) reprezentanți ai Consiliului Local, dintre care unul va fi președintele comisiei;

- 1 (un) reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Galați, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă;

- 2 (două) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului, dintre care una va fi secretarul comisiei de evaluare.

(2) Din componența acesteia fac parte și doi consilieri locali:

- Zamfirica Podaru - președinte
- Florin Pădure - membru

(3) În lipsa motivată a unuia din cei doi consilieri se desemnează dnul/~~dna~~ consilier local Cornel Micu, membru de rezervă.

Art.6. Cu organizarea licitației și semnarea contractului de vânzare-cumpărare la notariat, se împuternicește Primarul comunei Cosmești, iar cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

Art.7. Se împuternicește primarul Comunei Cosmești să aducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului comunei Cosmești, Comisiei de evaluare a ofertelor și va fi făcută publică prin afișare și publicare pe pagina web a instituției în Monitorul oficial local la rubrica dedicată hotărârilor: http://primaria-cosmesti.ro/?page_id=4240.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Emil-Constantin Birlădeanu



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI,
Cristina Zaharia



LA HCL 36/2021

Exemplar 1/B.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BIRLADEANU EMIL**RAPORT DE EVALUARE**
20138/25.05.2021**VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN**
SITUAT IN COSMESTI-VALE, TARLA 40/1,
PARCELA 482, JUD. GALATI;
SUPRAFATA 598 MP; NUMAR CADASTRAL
105855

Adresa: COM. COSMESTI, SAT COSMESTI-VALE, JUD. GALATI
 Proprietar: PRIMARIA COSMESTI, DOMENIUL PRIVAT
 Solicitant: COMUNA COSMESTI
 Destinatar: COMUNA COSMESTI

Valoarea de piata estimata a terenului: **25.900 LEI, respectiv 5.260 EUR**
 Valoarea de piata nu contine T.V.A.

Evaluator: AMARITEI MIRELA
 Legitimatie ANEVAR 10111, valabila 2021
 Telefon: 0749167420
 E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluata
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa nr. 1 - Date de piata referitoare la proprietati similare
Anexa nr. 2 - Fotografii ale proprietatii; amplasare proprietate
Anexa nr. 3 - Documente ale proprietatii

Total: 22 file



1. **Evaluator:** Amaritei Mirela
Parafa: 10111, valabila 2021
Adresa evaluator: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
Telefon: 0749167420
E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant:** COMUNA COSMESTI

3. **Destinatar raport:** COMUNA COSMESTI

4. **Proprietatea evaluata:**

4.1 **Tip proprietate:** proprietate situata in Cosmesti-Vale, Tarla 40/1, parcela 482, jud. Galati- teren intravilan cu suprafata de 598 mp

4.2 **Proprietar:** PRIMARIA COSMESTI, DOMENIUL PRIVAT

4.3 **Adresa proprietatii:** Cosmesti-Vale, Tarla 40/1, parcela 482, jud. Galati

5. **Data evaluarii:** 25.05.2021

6. **Baza evaluarii:**

6.1 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii-teren intravilan cu suprafata de 598 mp din Cosmesti-Vale, Tarla 40/1, parcela 482, jud. Galati, proprietar PRIMARIA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT in vederea vanzarii terenului.

Proprietatea imobiliara evaluata :

- este identificata in mod clar si este situata in Cosmesti-Vale, jud. Galati.
- ar putea fi vanduta pe piata libera in ipoteza ca este un teren liber
- este fara restrictii de forma si dimensiune, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR

In ipotezele de mai sus, se va putea estima o **valoare de piata** a proprietatii imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general.

Definitia valorii de piata:

"Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- § 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

6.2 **Data de referinta:** 25.05.2021

6.3 **Data inspectiei:** 23.05.2021

6.4 **Curs schimb valutar:** 1 euro = 4,9246 lei

7. Declararea valorii

Valoarea de piata, estimata cu ajutorul abordarii prin piata, in opinia evaluatorului, este de:

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA	25.900 LEI, echivalent 5.260 EUR
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN :	ABORDAREA PRIN PIATA
Valoarea de piată nu contine T.V.A.	

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)
- valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- valoarea este o predictie

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritel Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EP1, m-am deplasat in data de 23.05.2021, la adresa imobilului de mai sus, insotit de reprezentantul solicitantului evaluarii in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza.

Fata de cele prezentate in raportul de evaluare precizam urmatoarele :

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ;
- contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate respecta cerintele standardelor de evaluare ANEVAR
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator, in prezenta solicitantului;
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari .

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

1) Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafata constructiei si cea a terenului (dupa caz) aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul , fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluarea se face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini, conform extrasului de carte funciara
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari 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 de valori selectate;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata constructiei, istoricul amplasamentului si constructiilor si utilizarea lor actuala.
- Raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca terenul este liber. La inspectie, evaluatorul a identificat pe teren o constructie care se regaseste in extrasul de carte funciara 12541/06.04.2021. De asemenea, pe teren au fost identificate o platforma betonata, un camin de apa nefunctional, un put forat nefunctional si o constructie subterana pentru care solicitantul nu a prezentat documente evaluatorului. Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca terenul este liber ; valoarea constructiilor situate pe teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

2) Conditii limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- 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;
- Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale; in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare;
- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate daca raportul este transmis altor persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si explicit al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la punctele 2 si 3., atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul este confidential, strict pentru solicitant si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

11. Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente de proprietate:

- Solicitantul a prezentat evaluatorului extras de carte funciara 12541/06.04.2021

11.2 Identificarea dreptului de proprietate:

- Proprietar PRIMARIA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT
- In extrasul de carte funciara nu sunt inscrise sarcini. In extrasul de carte funciara figureaza intabulata o constructie cu suprafata de 25mp, drept de proprietate titlu juridic cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 – S.C. DIVERS PREST COM S.R.L. Focsani. Evaluarea terenului a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, fara constructii.

11.3 Date privind documentatia cadastrala:

- Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara 12541/06.04.2021; Numar cadastral 105855.

11.4 Situatia actuala a imobilului:

- Teren intravilan situat in Cosmesti-Vale, Tarla 40/1, parcela 482, jud. Galati. Terenul este nefolosit in scop agricol, comercial sau rezidential. Pe teren este vegetatie spontana(iarba, arbusti, etc).

11.5 Descrierea zonei de amplasare:

- Terenul are deschidere la E 581
- Terenurile din zona sunt terenuri intravilane si extravilane
- Terenul evaluat se afla la capatul podului peste Siret.
- In apropierea terenului se afla zona de agrement/cazare/alimentatie publica Zaga-Zaga. Accesul la zona de

12. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu suprafata de 598mp.

La inspectia pe teren evaluatorul a constatat urmatoarele :

- Terenul evaluat se afla la capatul podului peste Siret
- La inspectie, evaluatorul a identificat pe teren o constructie cu suprafata de 25 mp conform datelor inscrise in extras de carte funciara 12541/06.04.2021, drept de proprietate titlu juridic cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 – S.C. DIVERS PREST COM S.R.L. Focsani. Pe teren au fost identificate o platforma betonata, un camin de apa nefunctional, un put forat nefunctional si o constructie subterana pentru care solicitantul nu a prezentat documente evaluatorului. Evaluarea terenului a fost facuta in ipoteza ca terenul este liber, fara constructii.

Terenul nu este imprejmuit. Pe teren nu au fost efectuate lucrari agricole. Terenul este nefolosit in scop agricol, comercial sau rezidential. Pe teren este vegetatie spontana(iarba, arbusti, etc).

Terenul este denivelat, are limita la drumul european E581 si este situat mai jos fata de nivelul drumului european E581.

13. Analiza pietei imobiliare

Pentru a scoate in evidenta caracteristicile pietei imobiliare mai intai ea trebuie definita si bine identificata.

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de pieti este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intodeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste pieti sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvolta relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intodeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere, astfel ca in prezent exista oferte de vanzare a proprietatilor imobiliare in numar mare, cu preturi mai scazute ca in vara anului 2008 si un numar foarte mic de cumparatori, ce nu pot plati pretul cerut de vanzatori, avand in vedere si inrautatirea conditiilor de creditare.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu piata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de pieti imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Piata proprietatilor comerciale si industriale a cunoscut o scadere drastica, daca se compara nivelul tranzactiilor actuale cu nivelul tranzactiilor din vara anului 2008. Exista putine tranzactii, mai ales in localitati de dimensiuni mici si medii.

Echilibrul pietei

In prezent pe piata proprietatilor imobiliare se constata o reducere masiva a cererii de cumparare. Puterea de cumparare a potentialilor cumparatori este scazuta. Cumparatorii au putini bani repartizati pentru a face investitii in proprietati imobiliare, avand in vedere realitatile economice ale anului 2021 si tipul de proprietati existente pe piata din zona.

Au fost inregistrate putine tranzactii, conform informatiilor primite de la cabinetele notariale si agentile imobiliare din zona.

In aceste conditii echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piata este in stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influentata si de alti factori ce pot fi de natura sociala, administrativa si chiar politica. Acestia impreuna cu dorinta vanzatorilor de a obtine un profit cat mai mare, au condus la starea actuala a pietei imobiliare.

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, raporturile s-au inversat pe piata imobiliara, aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

14. Evaluarea proprietatii

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii, analiza celei mai bune utilizari identificand cea mai profitabila si probabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizarile proprietatilor din zona proprietatii de evaluat. Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anumite utilizari, acest fapt va fi luat in considerare la estimarea celei mai bune utilizari.

In analiza celei mai bune utilizari nu se va lua in considerare situatia cand proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin profitabile.

Notiunea de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare, selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare, in urmatoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definitia "cele mai bune utilizari":

- Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare este **utilizare comerciala**.

14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatia vanzarilor utilizeaza rationamentul prin care estimarea valorii de piata se face prin compararea preturilor de vanzare a proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea de evaluat si corectarea acestor preturi in functie de caracteristicile proprietatilor.

Premisa majora a metodei comparatiei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Metoda isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa adica se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietatile imobiliare tranzactionate.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata atunci cand exista suficiente informatii disponibile despre proprietati.

Evaluatorul culege datele de pe piata si le verifica pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizeaza informatii, cu privire la raportul cerere-oferta pe piata imobiliara locala, culesse din presa locala, de la agentile imobiliare, notariate, direct de la proprietari si din alte surse credibile.

Informatiile despre vanzari sunt analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie identifica acele caracteristici specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care pot explica diferentele de pret. Analiza de piata identifica, in special, elementele care sunt mai sensibile. In analiza vanzarilor comparabile elemente de comparatie considerate ca fiind de baza sunt urmatoarele:

- **Drepturile de proprietate transmise.** Este esentiala o identificare precisa a drepturilor de proprietate transmise in fiecare tranzactie comparabila, deoarece pretul de tranzactie se bazeaza intotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- **Restricții legale.** Se stabileste daca exista vreo restrictie de vanzare si construire imediata sau de perspectiva stabilita de autoritatile nationale sau locale.
- **Conditii de finantare.** Tipurile si conditiile aranjamentelor financiare in orice tranzactie ar trebui sa fie pe deplin intelese, analizate si luate in considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca pretul platit pentru o proprietate sa fie diferit de cel platit pentru o proprietate identica
- **Conditii de vanzare.** In multe situatii, motivatia speciala a partilor dintr-o tranzactie poate afecta preturile platite si chiar sa genereze unele tranzactii de natura diferita de conditiile de piata.
- **Cheltuielile imediate dupa cumparare** sunt cheltuielile care ar trebui realizate dupa achizitionarea proprietatii si pe care un cumparator avizat le poate negocia in pretul de achizitie.
- **Conditii de piata.** Conditii de piata la data vanzarii proprietatii comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluarii. Factorii care influenteaza conditiile de piata includ aprecierea sau deprecierea rapida a valorilor proprietatii, schimbari in legislatia impozitarii, restrictii de construire sau stopari ale acesteia, etc.
- **Localizarea.** Ar trebui comparate localizarile proprietatilor comparabile si ale proprietatii de evaluat, pentru a stabili daca localizarea si vecinatatile influenteaza preturile platite.
- **Caracteristicile fizice.** Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise si analizate de catre evaluator. Daca caracteristicile fizice ale unei proprietati comparabile sunt diferite fata de cele ale proprietatii evaluate, fiecare dintre diferente ar trebui luata in considerare, iar evaluatorul trebuie sa faca ajustarea corespunzatoare impactului acestora asupra diferentelor in valoare.
- **Caracteristicile economice.** Pentru analiza proprietatilor generatoare de venit se utilizeaza indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de inchiriere/arendare.
- **Utilitati disponibile.** Sunt importante deoarece lipsa sau existenta lor pot influenta valoarea terenului.
- **Utilizarea.** Zonarea si alte restrictii sau limitari influenteaza utilizarea proprietatii. Daca exista o diferenta intre utilizarea existenta sau intre cea mai buna utilizare a unei proprietati comparabile si cea a proprietatii evaluate, ar trebui luat in considerare, cu multa atentie, impactul acestei diferente asupra valorii. In general, in analiza comparativa ar trebui utilizate numai proprietatile care au cele mai bune utilizari identice sau

Din analiza efectuata de evaluator si din observatiile facute in capitolul 3.6 "Analiza pietei imobiliare" rezulta ca pe piata specifica proprietatii imobiliare evaluate nu au fost efectuate in ultima perioada de timp destule tranzactii de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparatii ofertele de vanzare ale proprietatilor asemanatoare.

Pentru aplicarea metodei se utilizeaza analiza comparativa prin utilizarea combinatiei intre metoda cantitativa "analiza pe perechi de date" si metoda calitativa "analiza comparatiilor relative".

Din informatiile de pe piata cu privire la tranzactii similare, care s-au efectuat in intervale de timp relativ apropiate si din anunturile publicitare in vigoare, au fost selectate 3 proprietati asemanatoare cu cele evaluate.

Comparabilele sunt prezentate in anexa si analizate in tabelul urmator:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale		similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Cosmesti-Vale, tarla 40/1, parcela 482, jud. Galati	Cosmesti Deal	Cosmesti Deal, in apropierea terenurilor agricole	Cosmesti, dupa piata de legume
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	598	839	1150	3600
	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	23	19	23	14
	Topografie:	denivelat	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / ate)	fara utilitati	apa curenta	fara utilitati	fara utilitati
9	Zonare:		rezidential	nerezidential	nerezidential
10	Cea ma buna utilizare:	nerezidential	rezidential/ nerezidential	nerezidential	nerezidential
	Pret total (EURO)		12.000	11.500	21.600
	Pret / mp (EURO)		14,30	10,00	6,00

Grila de calcul:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	-	Cosmesti Deal	Cosmesti Deal, in apropierea terenurilor agricole	Cosmesti, dupa piata de legume
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafata [mp]	598	839	1150	3600
	PREȚ VÂNZARE EUR		12.000	11.500	21.600
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 14,30	€ 10,00	€ 6,00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-20%	-15%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-2,86	-1,50	-0,60
	Pret de vanzare corectat		11,44	8,50	5,40
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0

	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,44	€ 8,50	€ 5,40
2 RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici		similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
	Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,44	€ 8,50	€ 5,40
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala				
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,44	€ 8,50	€ 5,40
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitara sau procentuala				
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,44	€ 8,50	€ 5,40
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,44	€ 8,50	€ 5,40
6 LOCALIZARE					
	Localizare	Cosmesti-Vale, tarla 40/1, parcela 482, jud. Galati	Cosmesti Deal	Cosmesti Deal, in apropierea terenurilor agricole	Cosmesti, dupa piata de legume
	Corecția unitara sau procentuala		0%	5%	0%
	Corecție totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,43	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,44	€ 8,93	€ 5,40
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) si forma	598 mp ; regulata	839 mp ; regulata	1150 mp ; regulata	3600 mp ; regulata

	Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b	Front stradal - deschidere la fatada	23	19	23	14
	Corecția unitara sau procentuala		0%	15%	15%
	Corecție totala pentru front stradal		€ 0,00	€ 1,34	€ 0,81
c	Topografie	denivelat	plan	plan	plan
	Corecția unitara sau procentuala		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate)		-€ 1,14	-€ 0,89	-€ 0,54
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 10,30	€ 9,37	€ 5,67
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	fara utilitati	apa curenta	fara utilitati	fara utilitati
	Corecție unitara sau procentuala		-10%	0%	0%
	Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 1,03	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,27	€ 9,37	€ 5,67
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa		rezidential	nerezidential	nerezidential
	Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,27	€ 9,37	€ 5,67
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	nerezidential	rezidential/ nerezidential	nerezidential	nerezidential
	Corecție unitara sau procentuala		-5,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,46	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 8,80	€ 9,37	€ 5,67
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 8,8	€ 9,37	€ 5,67
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 2,64	€ 0,87	€ 0,27
		(procentual)	-23%	10%	5%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 2,64	€ 2,66	€ 1,35
		(procentual)	23%	31%	25%
	Suprafata	598			
	Opinie / mp	€ 8,8			
	Valoare estimata EURO	5.260			
	Valoare RON	25.900			
		4 9246			

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA ESTE:	25.900 LEI, echivalent 5.260 EUR
Valoarea de piață nu contine T.V.A.	

14.2 Pentru alte abordari nu au fost gasite comparabile in piata.

15. Rezultatul evaluarii

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA	25.900 LEI, echivalent 5.260 EUR
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN :	ABORDAREA PRIN PIATA
Valoarea de piață nu contine T.V.A.	

Este important de subliniat faptul ca **valoarea** propusa este o **estimare** facuta de evaluator bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Pretul obtinut in urma vanzarii bunului mobil, cel rezultat din tranzactia efectiva, poate fi diferit de valoarea estimata de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiara a partenerilor, dorinta de cumparare si de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistilor, etc) precum si alte consideratii obiective si subiective avansate de cumparator si de vanzator in cursul negocierii.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piata s-a sprijinit pe urmatoarele argumente si considerente:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in acest raport si este valabila la data evaluarii
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale
- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare
- valoarea estimata nu contine TVA

INTOCMIT
AMARITEI MIRELA
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare: *Evaluarea proprietatilor imobiliare*

Anexa nr. 1 – Date de piata

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cosmesti-galati-IDn3YW.htmlv>

[storia.ro/ro/oferta/teren-cosmesti-galati-IDn3YW.html](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cosmesti-galati-IDn3YW.html)

12 000 €

839 mp

Galati (judet), Cosmesti

Salveaza la favorite

Cont

Galati (judet), Cosmesti



Catalin Atanasiu
0722 245 260

Numar telefon

E-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratiile acestor date este S.C. O.N.
Online Services S.R.L. Bucuresti, Romania

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 839 m²

Tip proprietate: teren intravilan

[KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Descriere anunt

Optim Invest Agency va prezinta spre achizitionare o vatra de casa situata in sat Cosmesti aproape de Tecuci. Proprietatea are suprafata de 839 mp cu acces usor de la DJ24, are o deschidere la strada de 19 m, are apa curenta si aviz de la Electrica. Terenul este intr-o zona apreciata de iubitorii de natura si pescuit, foarte aproape de lunca Siretului, delta Siretului Zaga Zaga si foarte aproape de Balta Doaga . Fiind la o distanta de 88 km de Galati aceasta proprietate poate starni interes iubitorilor de liniste rurala, dar in acelasi timp, poate furniza si varianta convertirii acesteia intr-o locatie cu destinatie turistica, zona este perfecta pentru iubitorii de pescuit .

Comision 0 cumparator.

POT 50%, CUT 0.5.

Prin aceasta oferta de teren este negociabil, pentru mai multe detalii si informatii sunati la 0722245260

Infrastructura

- apa curenta

Tip Oferta

- negociabil

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1150-mp-comuna-cosmesti-jud-galati-IDdVkfx.html#f4fa746750>

[olx.ro/d/oferta/vand-teren-1150-mp-comuna-cosmesti-jud-galati-IDdVkfx.html#f4fa746750](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1150-mp-comuna-cosmesti-jud-galati-IDdVkfx.html#f4fa746750)



Vanzator



Dan

Pe OLX din iulie 2014
Activ ieri la 08:30

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0771 459 260

Trimite mesaj

Localizare

Cosmesti,
Galati

la 10km de ora



Vând teren 1150 mp comuna Cosmești jud Galati

11 500 €

Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 150 m²

(P) Rabla: **MEGANE Sedan de la 13500 €**

Descriere

Vând teren intravilan 1150 mp, deschidere 23m, 50m lungime, comuna Cosmești jud Galați.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDcl6aV.html#f4fa746750>

[olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDcl6aV.html#f4fa746750](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDcl6aV.html#f4fa746750)

Publicat 31 mai 2021

Vand teren intravilan

100 lei

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 600 m²

(P) RABLA: **Renault CAPTUR de la 12990€**

Descriere

Vand teren intravilan, situat la intrare in comuna Cosmesti, pe DE581, suprafata totala de 3600 m², cu deschidere de 14 m.

Pentru detalii si pret, sunati la numarul afisat.



Vanzator



Nicu

Pe OLX din ianuarie 2015
Activ pe 14 mai 2021

076 572 8846

Trimite mesaj

Localizare

Cosmesti,
Galati

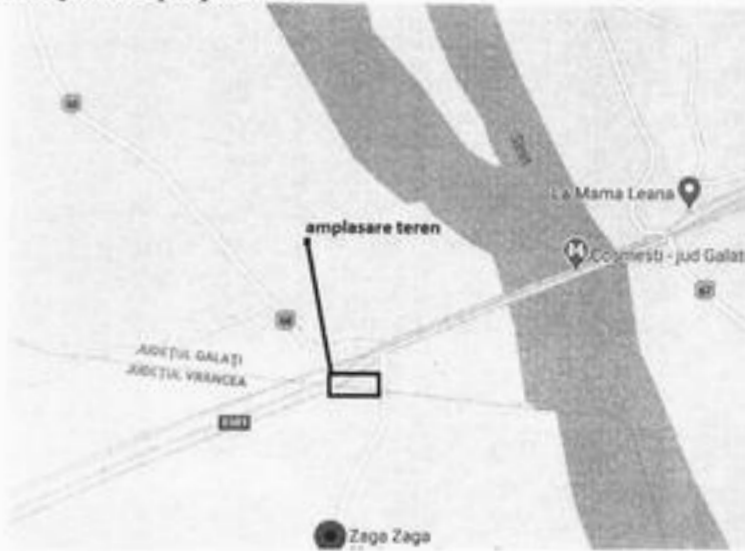
la 8km de ora



OLX

1 / x

Amplasare proprietate:



Anexa nr. 2 – Fotografii ale proprietatii





11



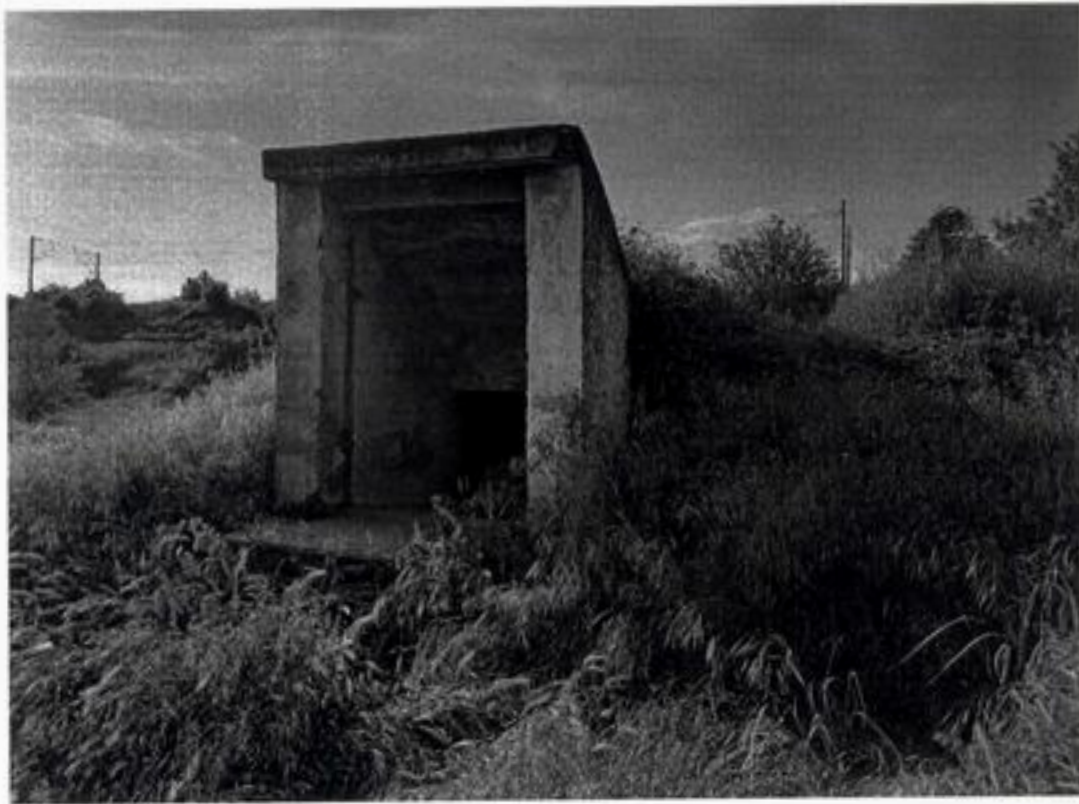
Constructii situate pe teren, care nu fac obiectul raportului de evaluare

CONSTRUCTIE CU SUPRAFATA DE 25MP(POZITIA B4 IN EXTRAS DE CARTE FUNCIARA)



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.

CONSTRUCTIE SUBTERANA



A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'G' and 'M' followed by a vertical line.

PLATFORMA BETONATA



CAMIN DE APA NEFUNCIONAL




PUT FORAT NEFUNCTIONAL



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name, possibly 'C. C. C.' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

Anexa 3: Documente ale proprietatii

pg. 28




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105855 Cosmesti

nr. carte 12542
Fuz. 04
Luna 04
Anul 2022

Cat. funciara
101101555172



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmesti-Vale, Jud. Galati, Tara 40/1, parcela 482

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105855	598	Teren nemembruizat, imobil inregistrat in CF sporadic 101520.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	105855-C1	Loc. Cosmesti-Vale, jud. Galati	Nr. niveluri: 5; construita la 99.15 mp. zidoc

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47559 / 15/11/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei.	
B1 Se infinteaza cartea funciara a imobilului 105855 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1697.	A1
Act Administrativ nr. Ordinul nr. 98, din 13/04/2004 emis de Pref. jud. Galati (hotarare judecatoreasca Decizia civila nr. 748/24.10.2014 Tribunalul Galati - dosar nr. 5788/324/2011);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE se reinscrie dreptul de proprietate intabulat initial prin incheierea nr. 5138/2712.2004 cu titlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT, Cif.9999999999999	
B3 se radiaza din oficiu inscrierea de sub B3 efectuata prin incheierea nr. 70/05.01.2015	AI, AI.1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2038, din 17/10/1997 emis de Federalcoop Galati;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu juridic cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	AI.1
1) S.C. DIVERS PREST COM SRL FOCSANI, CIF.9999999999999	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dozmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
47559 / 15/11/2019	
Hotarare judecatoreasca nr. 3407, din 11/12/2012 emis de JUDECATORIA TECUCI (sentinta civila pronuntata in dosar nr.5788/324/2011, decizie civila nr.748/24.10.2014 pronuntata de Tribunalul Galati in acelasi dosar)	
C1 se radiaza din oficiu litigiul notat prin incheierea 1691/13.02.2012 avand ca obiect contract de vanzare cumparare	AI, AI.1

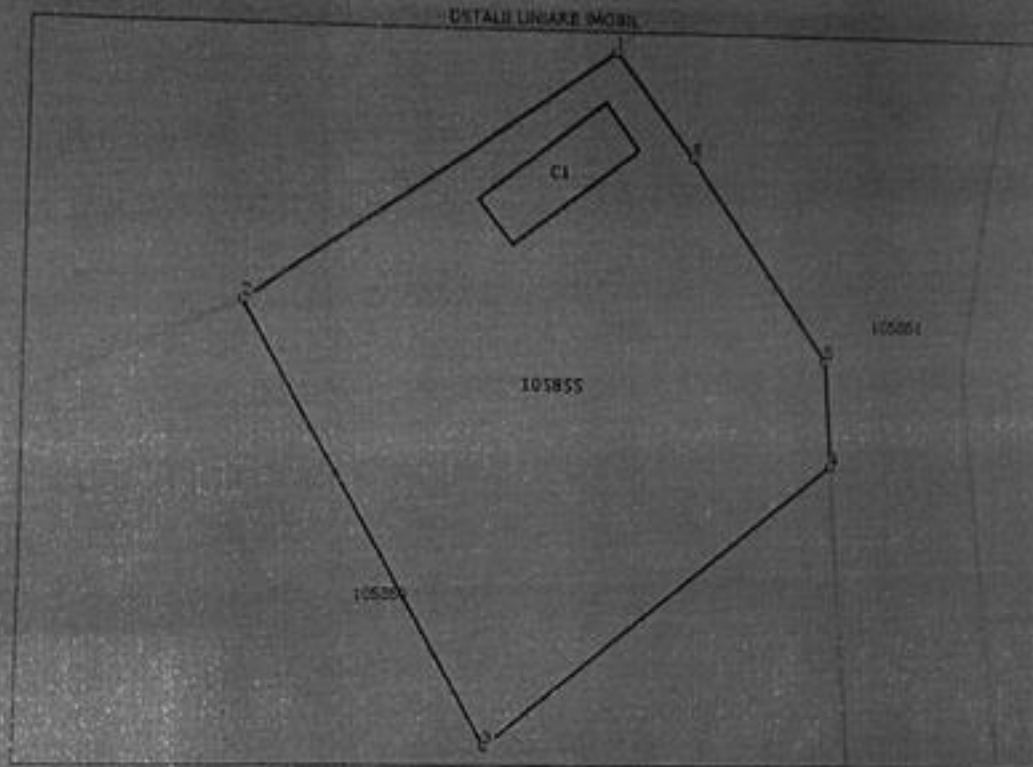


Carte Funciară Nr. 105855 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
105855	598	imobil inregistrat in CF sporadic 101520

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.



Date referitoare la teren

nr. C/I	Categorie folosinta	scara plan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	598	40/1	482	-	Conform acte si plan cadastral este tara 40/1, parcela 181

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A11	105855-C1	constructii de locuinte	25	Cu acte	S- construita la sol-25 mp, clasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment in (m)
1	678.724.37 486.652.437	2	678.721.416 486.652.406	23.0
2	678.741.374 486.652.406	3	678.758.034 486.629.684	26.0
3	678.758.034 486.629.684	4	678.775.34 486.644.383	23.0

Dispozitie care sa poarta nume...

Carte Funciară Nr. 105855 Comuna/Oraș/Municipiul: Cosmesti

Punct incepu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
4	678.778,74 486.644,588	5	678.775,437 486.648,792	5,412
5	678.775,437 486.649,792	6	678.768,452 486.660,317	12,516
6	678.768,452 486.660,317	1	678.764,37 486.665,435	6,657

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice co-entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/04/2021, 13:59



CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic a suprafeței de 598 mp situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei.

I. INFORMAȚII PRIVIND LICITAȚIA

Art.1. Vânzarea terenului în suprafață de 598 mp situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, a fost aprobată prin HCL nr. 22/22.11.2004.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: U.A.T. Comuna Cosmești prin Primăria Comunei Cosmești.

Adresa: str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3. Scopul aplicării procedurii:

U.A.T. Comuna Cosmești prin Primăria Comunei Cosmești invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de vânzare a terenului în suprafață de 598 mp situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, stabilită prin HCL nr. 22/2004.

Art.4. Legislație aplicabilă:

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi licitație publică cu oferta în plic.

Art.5. Valoarea estimată: Pretul de pornire a licitației este de **5260 euro**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății

Art.6. Modul de întocmire al contractului:

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică, în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumparatorului.

(3) În cazul în care cumparatorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de el.

(4) În situația prevăzută la alin. (3) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(5) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Art.7. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului oferit.

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art.8. Organizarea și desfășurarea licitației:

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Primăria Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local.

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

Art.9. Data și locul licitației publice: data va fi stabilită de Comisia de licitație și va fi făcută publică odată cu anunțul. Toate termenele se vor calcula conform anunțului și datei stabilite de Comisia de licitație. Locul va fi biroul Achiziții publice al Primăriei Cosmești.

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

(2) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Autoritatea contractantă are obligația de a pune

documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

(7) Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

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

Art.10. REGULI PRIVIND OFERTA

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la Registratura Primăriei Comunei Cosmești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul general al instituției, precizându-se data și ora, urmând a fi înregistrate ulterior, în aceeași zi în Registrul Oferte. Ofertanții vor depune documentele cu maxim cinci zile înaintea licitației, două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior.

(4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- dovada achitării garanției de participare și a caietului de sarcini ;

- dovada achitării garanției de participare ;

- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul local.

- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat

- certificat Registrul Comerțului sau orice document de identificare din care să reiasă că pot desfășura activitate conform cerințelor închirierii.

- copia actului de identitate și împuternicire notarială pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul) ;

- certificat constatator de informare de la ONRC ;

- cazier judiciar administrator firmă/persoană fizică autorizată;

IMPORTANT:

Documentele se depun în original sau copie semnată pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

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

(5) **Pe plicul interior**, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

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

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are perioada de valabilitate de 90 de zile.

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

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

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

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

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

(14)Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

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

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

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

(18)În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Art.11.Protecția datelor

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

Art.12. Comisia de licitație/evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de licitație/evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, cu respectarea art. 317 din Codul administrativ, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

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

(2)Membrii comisiei de licitație/evaluare sunt: 2 reprezentanți ai Consiliului local al Comunei Cosmești și 2 reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului și unul de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice.

(3)Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(4)Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese .

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

b)întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c)analizarea și evaluarea ofertelor;

d)întocmirea raportului de evaluare;

e)întocmirea proceselor-verbale;

f)desemnarea ofertei câștigătoare.

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

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

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

Art.13. Participanții la licitația publică

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) face dovada că desfășoară activitate care să necesite organizare de șantier.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Cosmești în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art.13.1. Garanția de participare la licitație este de: 300 euro lei valoarea în lei stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

- garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmești sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmești, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificația la obiectul plății - „garanție de participare la licitație vânzare teren”

- ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia ;

- ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.

- garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută ca și garanție de bună execuție a contractului de închiriere, garanție ce se va completa după semnarea contractului, până la nivelul a două chirii.

- autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția de participare, la cererea celorlalti ofertanți.

Art.13.2. Taxa de participare la licitație este de 200,00 lei și se achită la casieria Primăriei Cosmești, taxă nerecuperabilă.

Art.13.3. Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de 50,00 lei și se achită la casieria Primăriei Cosmești, contravaloare nerecuperabilă.

Art.14. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului /criteriilor de atribuire precizate în prezentul caiet de sarcini.

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

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

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

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română și care nu conțin plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia înscrise.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prezentului caiet de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea legislației.

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

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

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește câștigătorul licitației, ținând seama de criteriul de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta cu cel mai mare nivel al prețului oferit.

(17) În cazul în care există oferte de preț egale, ofertanții vor fi înștiințați și se va organiza în termen de maxim 7 zile licitație cu strigare, pasul licitației fiind de 1,00 euro/mp.

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

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

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

(22) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (21).

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

Art.15. Anularea procedurii de licitație

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

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

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

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

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

Art.16. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 14, alin. (21).

(2) Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

Art.17. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data transmiterii comunicărilor poate atrage plata **daunelor-interese** de către partea în culpă în sumă de **1000 lei**.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata **daunelor-interese în sumă de 1000 lei**.

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

(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

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

Art.18.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- Cumpărătorul are obligatia de a obtine avizele de mediu și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului, după cumpărare.

- Cumpărătorul este obligat, sa nu utilizeze bunul din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura.

- Cumpărătorul este obligat să asigure curățenia și respectarea regulamentelor de urbanism.

III. CLAUZE CONTRACTUALE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Art.19.Contractul de vanzare-cumparare trebuie să conțină:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în documentatia de licitatie;
- b) alte clauze contractuale stabilite vanzator.

(2) În contractul de vanzare-cumparare trebuie precizat în mod distinct bunul care se instraineaza.

(3) Contractul se va încheia în formă autentică pe baza procesului verbal al licitației la biroul unui notar public agreat de ambele părți. .

(4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitatie se poate relua, în condițiile legii. Raportul de evaluare ramane valabil pana la schimbarea conditiilor de piata imobiliara sau pana cand vanzatorul considera ca este necesara elaborarea unui nou raport de evaluare care de fapt asigura o informatie de pret minim sub care ofertarea nu poate cobora, pretul final formandu-se din interesul pe care il reprezinta bunul pentru piata imobiliara.

(5) Autentificarea contractelor de vanzare-cumparare a terenurilor de orice natură cade in sarcina cumparatorului.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art.22. Caietul de sarcini, inclusiv documentatia necesara licitatiei se pun, contra cost, la dispozitia solicitantului.

Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Birou Financiar contabil – cam. 4, tel. 0236336227, int.102. Persoana de contact: Maței Eleonora-Valerica.

Președinte de ședință,
EMIL-CONSTANTIN BIRLADEANU



Contrasemnăt,
Secretar general al comunei
Cristina Zaharia

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Cristina Zaharia, the General Secretary of the commune.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind licitația publică cu ofertă în plic pentru vânzarea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați,

I. INFORMAȚII PRIVIND LICITAȚIA

Art.1. Vânzarea terenului în suprafață de 598 mp, categoria curți construcții, situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei, care a fost aprobată prin HCL nr. 22/22.11.2004.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: U.A.T. Comuna Cosmești prin Primăria Comunei Cosmești.

Adresa: str.General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3.Scopul aplicării procedurii

UAT comuna Cosmești, prin Primăria comunei Cosmești **invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării** terenului aparținând domeniului privat al comunei Cosmești în suprafeței de 598 mp situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei.

Art.4. Legislație aplicabilă

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile art. 363 din Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019 și va fi licitație publică cu ofertă în plic.

Art.5. Valoarea estimată

Pretul de pornire a licitației este de **5260 euro**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății

Art.6. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului.

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Primăria Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local.

Art.7. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 14, alin. (21).

(2) Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

II. ALTE INFORMAȚII UTILE

1. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Galați, str.Brăilei, nr.138, Galați, județ Galați.

2. Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Birou Financiar contabil – cam. 4, tel. 0236336227, int.102. Persoana de contact: Maftעי Eleonora-Valerica.

Președinte de ședință,

EMIL-CONSTANTIN BÎRLADĂ



Contrasemnat,
Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Cristina Zaharia mentioned in the text.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Urmare a anunțului publicitar apărut în Monitorul Oficial partea a VI-a, ziarul Jurnalul Național și ziarul Viața Liberă în data de, prin prezenta subsemnata/ul

îmi manifest intenția fermă de participare la licitația organizată în data de, ora pentru vânzarea suprafeței de 598 mp, teren intravilan, categoria curți construcții, situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei, care a fost aprobată prin HCL nr. 22/22.11.2004..

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei prevăzute în caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de, conform caiet de sarcini.

Data :

Ofertant,

Președinte de ședință,
EMIL-CONSTANTIN BÎRLĂDEANU



Contrasemnat,
Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

În cadrul procedurii de licitație publică pentru vânzarea suprafeței 598 mp, categoria curți construcții, situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei, care a fost aprobată prin HCL nr. 22/22.11.2004.

I. OBIECTUL INCHIRIERII

Terenul intravilan cu suprafața de 598 mp, categoria curți construcții, situat în Cosmeștii-Vale, comuna Cosmești, județul Galați, T 40/1, P 482, evidențiat în Inventarul domeniului privat al comunei la poziția nr. 28, Carte Funciară nr. 105855, cu valoare de inventar 22 mii lei, care a fost aprobată prin HCL nr. 22/22.11.2004.

Suprafața de teren este grevată de sarcini conform extrasului de Carte funciară și nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar.

II. ELEMENTE DE PREȚ

Pretul de pornire a licitației este de **5260 euro**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

III. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1. Cel mai mare nivel al prețului.

IV. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

- Licitația publică va avea loc astfel încât să se asigure 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului până la data limită pentru depunerea ofertelor, ora 10,00, la sediul Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați, camera 6- Registratură.

- Depunerea ofertelor se realizează în termen de 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de licitație, ora 09,30;

- Deschiderea ofertelor va avea loc în prima zi lucrătoare după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice, de la publicarea anunțului de licitație, ora 10,00.

- Anunțul se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet și la sediul Primăriei Comunei Cosmești, cu 20 de zile calendaristice înainte de data licitației.

- Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere prevăzut în anunțul public vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi desigilate.

- După deschiderea plicurilor interioare, ofertele financiare care nu prezintă prețul minim de pornire al licitației vor fi eliminate.

- Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților în format electronic pe pagina de internet și în format scris la sediul Primăriei Comunei Cosmești.

V. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Pentru participarea la licitație persoanele fizice și juridice vor prezenta:

(Documente)

- Copie act identitate persoană fizică, documente de identificare persoană juridică (act constitutiv, statut, certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare Registrul Comerțului);

- Copie act de identitate pentru administratori/manageri în cazul persoanelor juridice;

- Certificat de atestare fiscală care să ateste că nu sunt datorii la bugetul local al comunei Cosmești și la bugetul statului;

- Situații financiare de la data licitației (bilant, balanță) vizate de DGFP (persoane juridice);

- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

- dovada achitării garanției de participare stabilită în Caietul de sarcini;

- declarație de participare la licitație;

- persoanele fizice/juridice nu au dreptul să participe la licitație atunci când au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

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

2.Procedura

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

- Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Cosmești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

- Oferta se depune într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe tot anul 2021.

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

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

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

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

- Membrii comisiei vor întocmi proces-verbal după verificarea plicului exterior, care va fi semnat de ofertanti și membrii comisiei.

- După semnarea procesului verbal se va trece la verificarea plicului interior.

- Se anunța de membrii comisiei ofertele financiare depuse de către ofertanti și se încheie proces-verbal semnat de către ofertanti și membrii comisiei.

- În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de dispozițiile legale.

VL CUANTUMUL ȘI NATURA GARANTIILOR

1. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație conform alin.5, al art. 363 din Codul administrativ, stabilită conform Caietului de sarcini la suma de **300 euro lei** valoarea în lei stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății, valoare care se va returna participanților necâștigători în termen de 20 zile de la desemnarea ofertantului castigator.

2. Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmești sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmești, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificația la obiectul plății - „garanție de participare la licitație vânzare teren”.

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se retine până la momentul încheierii procedurii de licitație, urmând ca pentru ofertantul câștigător să constituie avans la cumpărare.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia sau fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

Taxa de participare la licitație este de **200,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, taxă nerecuperabilă.

Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de 50,00 lei și se achită la casieria Primăriei Cosmești, contravaloare nerecuperabilă.

VII. DISPOZITII FINALE

Contractul de vânzare se va încheia de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire în urma licitației.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație:

- Schița de amplasare a terenului- extras de carte funciară;

Președinte de ședință,

EMIL-CONSTANTIN BÎRLĂDEANU



Contrasemnat,
Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105855 Cosmesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmestii-Vale, Jud. Galati, Tarla 40/1, parcela 482

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105855	598	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 101520;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	105855-C1	Loc. Cosmestii-Vale, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; chiosc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47559 / 15/11/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105855 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1697.	A1
Act Administrativ nr. Ordinul nr. 98, din 13/04/2004 emis de Pref. Jud. Galati (hotarare judecatoreasca Decizia civila nr. 748/24.10.2014 Tribunalul Galati - dosar nr. 5788/324/2011);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEse reinscrie dreptul de proprietate intabulat initial prin incheierea nr. 5138/2712.2004 cu titlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT, CIF:9999999999999	A1
B3	se radiaza din oficiu inscrierea de sub B3 efectuata prin incheierea nr. 70/06.01.2015	A1, A1.1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2038, din 17/10/1997 emis de Federalcoop Galati;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATĒtitlu juridic cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. DIVERS PREST COM SRL FOCSANI, CIF:9999999999999	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
47559 / 15/11/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3407, din 11/12/2012 emis de JUDECATORIA TECUCI (sentinta civila pronuntata in dosar nr.5788/324/2011, decizie civila nr.748/24.10.2014 pronuntata de Tribunalul Galati in acelasi dosar);		
C1	se radiaza din oficiu litigiul notat prin incheierea 1891/13.02.2012 avand ca obiect contract de vanzare cumparare	A1, A1.1