

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV
Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

HOTĂRÂREA NR. 180 din data: 21.12.2023

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, înscris în C.F. nr. 107961-Ghimbav

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, întrunit în ședință în data de 21.12.2023,

Având în vedere Proiectul de hotărâre, adresa înregistrată sub nr.8438/23.05.2022 transmisă de către SC ICCO Parc Industrial SRL prin care solicită cumpărarea imobilului-teren în suprafață de 3.488 mp, înscris în CF nr. 107961-Ghimbav, Raportul de evaluare teren, înregistrat sub nr. 12927/11.05.2023 întocmit de Evaluator autorizat PFA Mihaela-Viorica Verdeș, Extrasul CF nr. 107961/Ghimbav, Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, înregistrat sub nr. 30214/14.12.2023, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 8, lit. e), art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c) alin. 6, lit. b), art.363, alin. 1), alin. 2), alin. 4), alin. 5), alin. 6), alin. 7) și alin. 8) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Referatul de aprobare, avizele comisiilor de specialitate,

În temeiul art. 139, alin. 2) și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare teren, înregistrat sub nr. 12927/11.05.2023, întocmit de Evaluator autorizat PFA Mihaela-Viorica Verdeș, prevăzut în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, în suprafață de 3.488 mp, având categoria de folosință arabil, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav, cu amplasamentul, suprafața și prețul de pornire al licitației de vânzare prevăzute în Anexa nr. 2 (lista cu elementele de identificare ale terenului propus pentru vânzarea prin licitație publică), care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire prevăzută în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, ce cuprinde:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) formulare;

Art. 4. Aplicarea procedurii de vânzare se realizează de către Comisia de evaluare pentru organizarea de licitații publice în vederea vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, numită prin Dispoziția primarului.

Art. 5. Data, ora și locul unde se va desfășura licitația vor fi stabilite în cadrul anunțului de licitație, afișat pe site-ul Primăriei și publicat conform prevederilor legale

Art. 6. Se împuternicește Primarul Orașului Ghimbav pentru organizarea licitației și semnarea contractului de vânzare-cumpărare și a procesului-verbal de predare-primire.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă către Instituția Prefectului Brașov pentru verificarea legalității prin grija Secretarului general al Orașului, Primarului și compartimentelor de specialitate din cadrul instituției.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 12 voturi „pentru”, 0 „împotriva” și 0 „abțineri” din 12 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție.

Contrasemnează- Secretar general
Szinatovici Dan



Președinte de ședință
Toader Rausch Adrian



Prezenta hotărâre se comunică

- Instituției Prefectului Județului Brașov,
- colecție,
- afișare,
- comunicare

ANEXA NR 1.

NR. PNREG.

12927/11.05.2023.

P.F.A. VERDEȘ MIHAELA - VIORICA
C.I.F.: 26031540, Re.Com: F08/1216/2009



Telefon: +40 735 925 515
Email: office@evaluarebrasov.ro

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 68/8 mai 2023

OBIECTUL EVALUARII

Teren extravilan apartinand domeniului privat, arabil in suprafata de 3488 mp identificat prin CF nr.107961 nr.cad.107961

Oras Ghimbav, jud. Brasov

SCOPUL EVALUARII

vanzarii

CLIENT

PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR

ORASUL GHIMBAV

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. VERDES MIHAELA-VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2023

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	4
I.3. Scopul evaluării	4
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.....	5
I.5. Tipul valorii.....	5
I.6. Data evaluării	5
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	5
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	6
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	6
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	8
I.12. Descrierea raportului	8
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR.....	9
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	9
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	9
II.4. Date privind impozitele și taxele.....	10
II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	10
II.6. Analiza celei mai bune utilizari.....	10
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
III.1. Definirea pieței specifice.....	12
III.2. Analiza ofertei competitive.....	12
III.3. Analiza cererii.....	12
III.4. Echilibrul pieței	13
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	13
Capitolul IV: EVALUARE.....	14
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15



SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA GHIMBAV

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

1. Teren extravilan arabil in suprafata de 3488 mp identificat prin CF nr.107961 nr.cad.107961

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului: ORASUL GHIMBAV

Proprietatea este grevata de sarcini : intabulare drept de servitute pe o perioada de 99 de ani

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
211374 / 05/12/2022 Act Notarial nr. 2321, din 29/06/2018 emis de Burlan Radu Catalin; Act Administrativ nr. 158, din 07/06/2018 emis de Primaria Ghimbav;	
C1 Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul, mijloace auto și utilaje, conducte (subterane și /sau supraterane) de utilități și rețelistică (subterane și /sau supraterane) pe o durată de 99 de ani de la data de 29.06.2018 asupra imobilului de la A.1 ca fond aservit în favoarea imobilului cu nr. cad.107478 din CF 107478/Ghimbav ca imobil dominant OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 107861/Ghimbav, inscrisa prin Incheierea nr. 177754 din 13/10/2022; pozitie transcrisa din CF 107499/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 90552 din 24/05/2022; conform Incheierilor nr.88595/02.07.2018 cf. nr.159528/29.10.2020 cf	A1

Dreptul de proprietate s-a presupus deplin asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Scopul evaluării : vanzarea terenului inscris in CF NR.107961 Ghimbav nr cadastral 107961.

Date de referinta

Data inspectiei:

Evaluarea s-a realizat tip desktop, pe baza documentelor puse la dispozitie de client.

Data evaluării: 8 mai 2023

Data raportului: 8 mai 2023

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului în integralitatea lui.

Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin piata:

Teren CF 107961

27.904 euro echivalent 137.491 lei



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2023.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – Editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

I.2. Identificarea clientului , a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietar Proprietarul imobilului: **ORASUL GHIMBAV**

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare tip terenuri extravilane, identificate si delimitata de actele de proprietate si de catre client, **in vederea vanzarii**.



I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este :

- Teren extravilan arabil în suprafața de 3488 mp identificat prin CF nr.107961 nr.cad.107961

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **mai 2023**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **8 mai 2023**

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și se sfârșește odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricărui drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amplasarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

I.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe părți nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietății subiect
- Discuții cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate (se vor specifica în clar care sunt acestea)
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice (se va menționa în clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

- Extras de Carte Funciara nr. 107961 Gimnav cu nr Cerere 2106/09.01.2023

I.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul 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. 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;

- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcției sau instalațiilor altele decât cele care sunt, prin execuție, aparente;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;



- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- * Evaluarea s-a realizat tip desktop pe baza documentelor furnizate de client.

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:
 - SEV 100 – IVS Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Documentare și conformare
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit de către **ORASUL GHIMBAV**.

Sarcini: **Evaluarea s-a făcut în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini.**

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

Una din întreprinderile aeronautice ale României, situată în acest oraș, este uzina IAR Ghimbav care produce elicopterul IAR 330, elicopter de tip Puma, fabricat sub licență.

În prezent, în Ghimbav este în construcție Aeroportul Internațional Brașov, care va deservi județul Brașov și județele limitrofe.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Ghimbav se ridică la 4.698 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.112 locuitori.[2] Majoritatea locuitorilor sunt români (91,49%), cu o minoritate de maghiari (3,3%).

Zona de amplasare

Amplasare imobil



Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și sistematizare în viitor, putem considera că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este – **teren extravilan in zona industrială**.

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piata imobiliară este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.



III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip teren extravilan in zona industrială**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona semicentrala cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este mai mare decat cererea*
- *Situatia actuala in care numarul tranzactiilor a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie-scazuta, iar cererea este scazuta, resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale.

Criteriile sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care fac parte proprietatile supuse evaluarii consider ca acestea prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui teren cu destinatii similare.

Cererea de terenuri similare in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Investitiile

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea.



Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. 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.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriiile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de descendent datorita incertitudinii actuale. Consider ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca functionalitate si suprafata.

In momentul de fata, proprietatile supuse evaluarii, apartin unei pietei in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a cumparatorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea vanzării.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a determinat valoarea de piata a terenului prin metoda comparatiei.

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- *comparația vânzărilor,*
- *alocarea,*
- *extracția,*
- *parcelarea,*
- *dezvoltarea,*
- *tehnica reziduală,*
- *capitalizarea rentei funciare.*

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează *la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber* pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piata își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu *cea de evaluat*.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzactionare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. ***Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.***

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata și confirmata de agentiile imobiliare, cat și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.



În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piata , este:

Teren CF 107961	27.904 euro echivalent 137.491 lei
------------------------	---

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre proprietate **teren extravilan**. Piața vanzării, în zona, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea terenului este cea obținută prin abordarea prin piata**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piata, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piata**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **zonele analizate** se tranzacționează proprietăți similare (dar construibile), informațiile culese din piața imobiliară au oferit **elemente** pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
Teren CF 107961	27.904 euro echivalent 137.491 lei
DATA EVALUĂRII	8 mai 2023
PFA Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

- Bibliografie
- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro;
- <https://maps.google.com/>
- www.imoradar24.ro

ANEXE

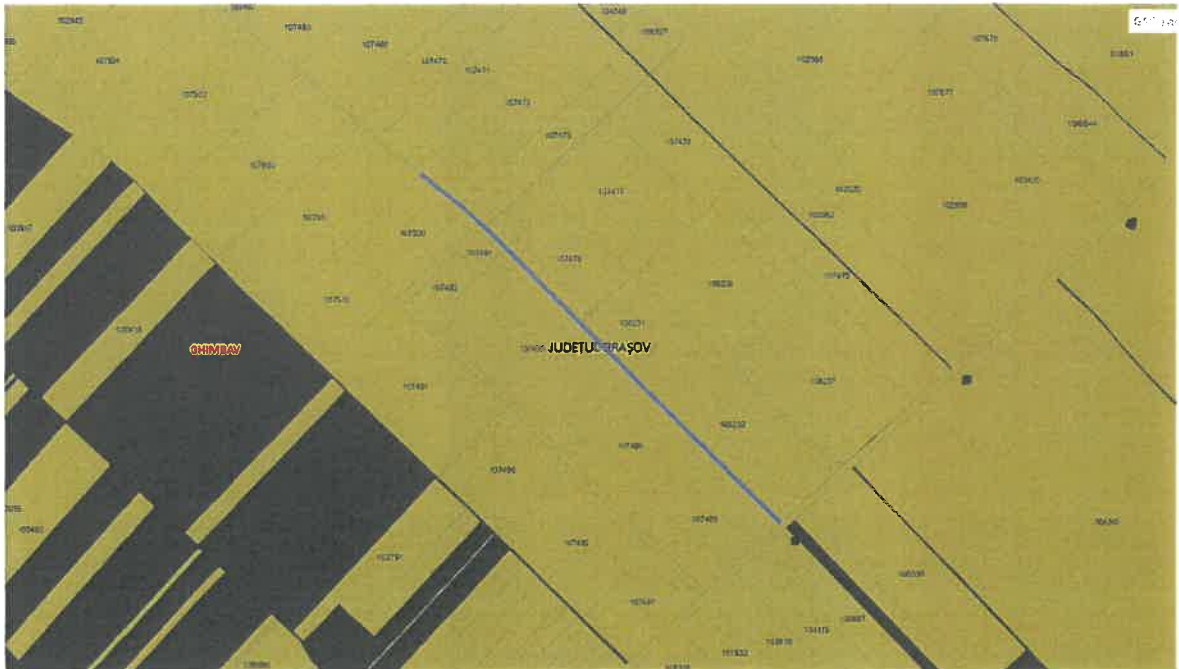
- **Anexa nr. 1** - Fișe de calcul – abordarea prin piata
- **Anexa nr. 2** – Localizare
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piață utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate în procesul evaluării



ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Explicatii ajustari
Identificare teren	Ghimbav-extravilan, Jud. Brasov	extravilan Ghimbav, Jud. Brasov, str. Sanzienel	extravilan Ghimbav, zona aeroport	extravilan Ghimbav, DN 73 Brasov-Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		870.000	1.015.000	519.800	
Suprafata (mp)		25.000	29.000	20.792	
Pret vanzarea/mp (euro)		34,80	35,00	25,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala	0%	-14%	-14%	-12%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata in intervalul 10-15%
Valoare ajustata		-4,80	-5,00	-3,00	
Pret de vanzare ajustat		30,00	30,00	22,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE	fara	fara	fara	fara	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustata		0,00	0,00	0,00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat		30,00	30,00	22,00	
CRITERIUL DE COMPARATIE					
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
EURO / mp					
Pret vanzare		30,00	30,00	22,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		30,00	30,00	22,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditi de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		30,00	30,00	22,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditi de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		30,00	30,00	22,00	
RESTRICII LEGALE					
Investitii de adeccare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		30,00	30,00	22,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditi de piata	Actuale	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		30,00	30,00	22,00	
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav-extravilan, Jud. Brasov	extravilan Ghimbav, Jud. Brasov, str. Sanzienel	extravilan Ghimbav, zona aeroport	extravilan Ghimbav, DN 73 Brasov-Cristian	au fost necesare ajustari pozitive pentru comparabila 3 deoarece se afla in zone mai putin atractiva pentru piata specifica (piata specifica - interes crescut pentru zone cat mai apropiate de aeroport Ghimbav)
Ajustare procentuala		0%	0%	14%	
Valoare ajustata		0,00	0,00	3,00	
Pret ajustat		30,00	30,00	25,00	
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		30,00	30,00	25,00	
Suprafata (mp)	3488	25.000	29.000	20.792	
Ajustare procentuala		-67%	-67%	-60%	Toate comparabilele au fost ajustate negativ, deoarece suprafata proprietati subiect este mica si nu este atractiva pentru piata specifica
Valoare ajustata		-20,00	-20,00	-15,00	
Pret ajustat		10,00	10,00	10,00	
Utilitati	la hotar	la hotar	fara	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat		10,00	10,00	10,00	
Raport l/l	0,007	0,08	0,16	5,21	
Front stradal	5,00	45	69	329	Au fost necesare ajustari negative pentru toate comparabilele, deoarece deschiderea proprietati subiect este mica si neatractiva pentru piata specifica
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	
Valoare ajustata		-2,00	-2,00	-2,00	
Pret ajustat		8,00	8,00	8,00	
Drum acces	asfaltat/buna	similar	similar	similar	
Ajustare procentuale		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		8,00	8,00	8,00	
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat		8,00	8,00	8,00	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		8,00	8,00	8,00	
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	extravilan -zona mixta Industrial-comercial	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		8,00	8,00	8,00	
Numer ajustari		1	1	3	
Ajustare totala neta		-22	-22	-14	
Ajustare totala neta (%)		-73%	-73%	-64%	
Ajustare totala bruta		22,00	22,00	20,00	
Ajustare totala bruta (%)		73,3%	73,3%	66,7%	
		27,900 EURO	27,900 EURO	22,000 EURO	CRITERIUL DE SELECTIE ESTE AJUSTAREA BRUTA CEA MAI MICA -> COMPARABILA 1
		137.491 LEI	137.491 LEI	110.000 LEI	
Opinie abordare prin piata		8,00 EURO/mp	8,00 EURO/mp	8,00 EURO/mp	
		39 LEI/mp	39 LEI/mp	39 LEI/mp	
		4,9273 Curs valutar	4,9273 Curs valutar	4,9273 Curs valutar	
		08.05.2023 Data evaluarii	08.05.2023 Data evaluarii	08.05.2023 Data evaluarii	


Anexa nr. 2 – Localizare




Anexa nr. 3 - Oferte și informații de piață utilizate

1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-hale-ghimbav-joysonquin-IDs706>

Brasov (Judet), Strada Sanzienei noul Brasov (Judet), Ghimbav, Brasov (Judet), Ghimbav 25 000 m² 870 000 € [Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)

 **Varvariche Gelu**
Agentie
0728 907 071



+40 0728 907 071

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

120 / 2600

Prezentare generala

 Suprafata	25.000 m²	 Tip teren	Cere informatii
 Inclinatie	Cere informatii	 Securitate	Cere informatii
 Vizionare la distanta	Cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere

Teren Extravilan Construibil de vanzare In Ghimbav - , reper Quin, avand o suprafata de 25000 mp si deschiderea de 45 ml la 2 strada. Caracteristici teren POT 50 % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima 12500 mp.Pretul este negociabil . ID intern: 6406.

Terenul are PUZ-ul in curs de finalizare.



2. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/brasov/ghimbav/teren-agricol-de-vanzare-XBJ91302A?lista=2362734&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3499809559>

imobiliare.ro

10.11.2024 10:00:24

Teren 2.9 ha, langa Aeroportul International Ghimbav

100% teren agricol

35 €/mp **1.015.000 €**



Mihai Radulescu
 Agent Imobiliar
 ALTE DETALII



Descriere

Va propun spre vanzare un teren situat in vecinatatea Aeroportului International Ghimbav intr-o zona cu perspective mari pentru dezvoltare in urmatoorii ani, iar daca va desfasurati activitatea in cadrul unei industrii relationata cu activitatea de aeroport, atunci aceasta oferta poate fi cu atat mai potrivita si pentru dumneavoastra.

Realizarea viitoare a Autostrazi A3 (Brasov-Fagaras) precum si planurile Directiei Regionale de Drumuri si Poduri Brasov de realizarea a unui drum de legatura intre aceasta autostrada si Aeroportul International Ghimbav, sunt doar cateva dintre viitoarele avantaje ale de infrastructura rutiera din zona.

Terenul oferit are o suprafata de 29000 mp, este intabulit, se afla in extravilanul localitatii Ghimbav si are o forma aproape dreptunghiulara cu front strada la ambele laturi scurte de

aproximativ 69 m.

Un avantaj suplimentar este constituit de faptul ca au fost demarate procedurile de elaborare PUZ pentru zona de baza industriala, prestari servicii, depozite, cladiri administrative de tip curi.

Au fost obtinute de la institutiile abilitate si pot fi consultate la cerere urmatoarele documente:

- Extras de carte fundiara

- Certificatul de urbanism pentru elaborare PUZ

- Ridicarea topografica si planul Cadastru Brasov pentru ridicarea topografica

- Avizul de incalzire si Lucrari de elaborare PUZ

Pentru mai multe informatii dar si pentru programarea unei vizionari la fata locului, va rog sa ma contactati!

Comision cuprins in pret: 0%

Specificatii

ID Anunt: 3499809559

Articol nr. 21 din 08/2014

Suprafata teren:	29000 mp
Tip teren:	agricol
Clasificarea teren:	extravilan
Frontul stradal:	69 m
Nr. terenuri:	1

UTILITATI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONA

Amplasare strazi pietruite

VECINATATI

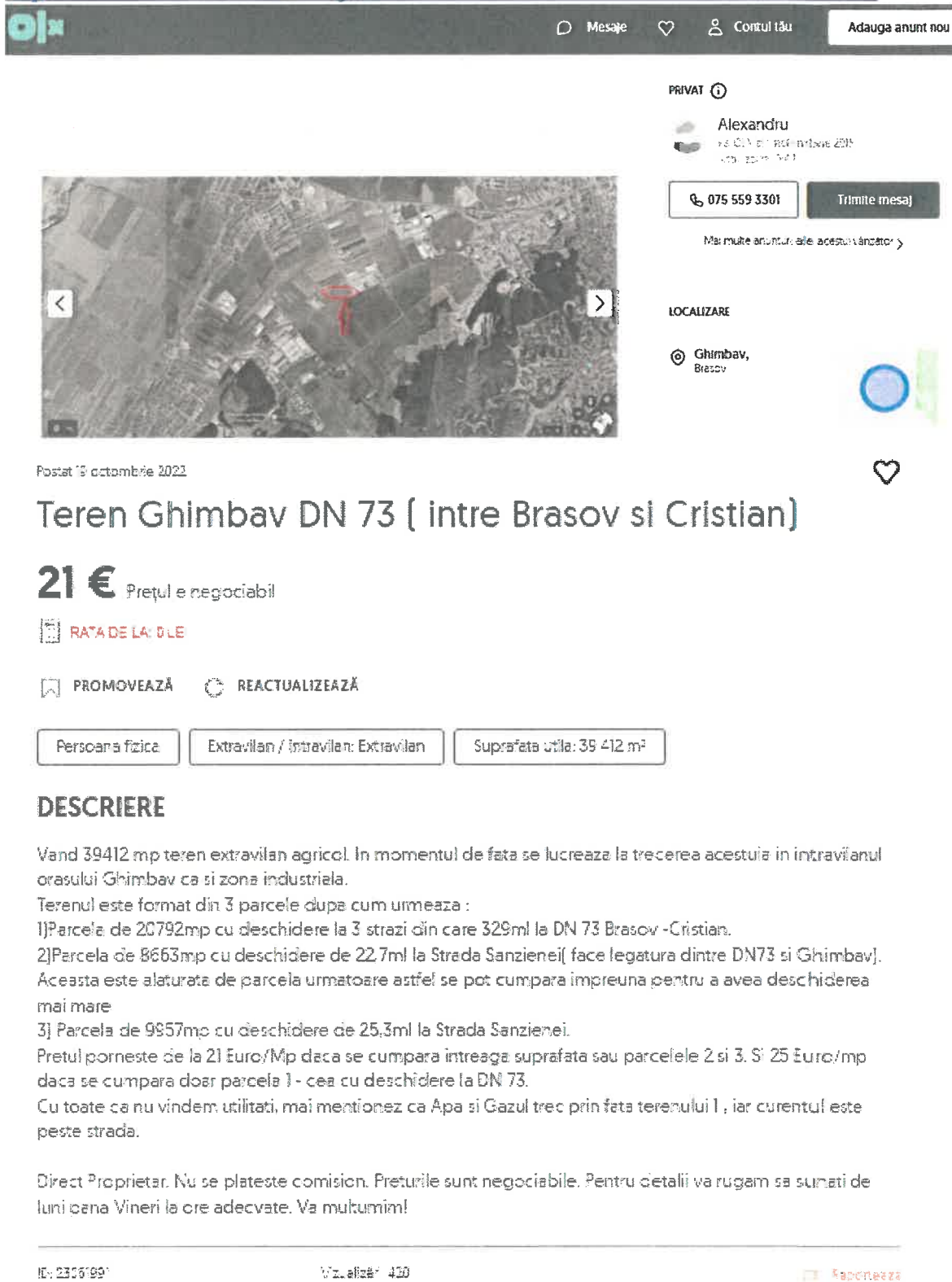
Langa Aeroportul Ghimbav

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard



3. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ghimbav-dn-73-intre-brasov-si-cristian-IDfBELZ.html>



The screenshot shows an OLX advertisement for agricultural land. At the top, there is a navigation bar with the OLX logo, 'Mesaje', a heart icon, 'Contul tău', and 'Adauga anunt nou'. The seller's profile is 'Alexandru', with a phone number '075 559 3301' and a 'Trimite mesaj' button. A satellite map shows the location in Ghimbav, Brasov. The title is 'Teren Ghimbav DN 73 (intre Brasov si Cristian)'. The price is '21 €' with the note 'Prețul e negociabil'. There are buttons for 'RATA DE LA OLE', 'PROMOVEAZĂ', and 'REACTUALIZEAZĂ'. A summary box contains 'Persoana fizică', 'Extravilan / Intravilan: Extravilan', and 'Suprafata utila: 39 412 m²'. The 'DESCRIERE' section details the land's characteristics and offers. At the bottom, there is a footer with 'ID: 2336199', 'Vizualizări: 400', and 'Raportează'.

PRIVAT

Alexandru
075 559 3301
Trimite mesaj

Mă multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Ghimbav, Brasov

Postat 19 octombrie 2023

Teren Ghimbav DN 73 (intre Brasov si Cristian)

21 € Prețul e negociabil

RATA DE LA OLE

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Extravilan Suprafata utila: 39 412 m²

DESCRIERE

Vand 39412 mp teren extravilan agricol. In momentul de fata se lucreaza la trecerea acestuia in intravilanul orasului Ghimbav ca si zona industriala.

Terenul este format din 3 parcele dupa cum urmeaza :

- 1)Parcela de 20792mp cu deschidere la 3 strazi din care 329ml la DN 73 Brasov -Cristian.
- 2)Parcela de 8663mp cu deschidere de 22,7ml la Strada Sanzienei(face legatura dintre DN73 si Ghimbav). Aceasta este alaturata de parcela urmatoare astfel se pot cumpara impreuna pentru a avea deschiderea mai mare
- 3) Parcela de 9857mp cu deschidere de 25,3ml la Strada Sanzienei.

Pretul porneste de la 21 Euro/Mp daca se cumpara intreaga suprafata sau parcelele 2 si 3. Si 25 Euro/mp daca se cumpara doar parcela 1 - cea cu deschidere la DN 73.

Cu toate ca nu vindem utilitati, mai mentionez ca Apa si Gazul trec prin fata terenului 1 , iar curentul este peste strada.

Direct Proprietar. Nu se plateste comision. Preturile sunt negociabile. Pentru detalii va rugam sa sunati de luni pana Vineri la ore adecvate. Va multumim!

ID: 2336199 Vizualizări: 400 Raportează



Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107961 Ghimbav

Nr. Legee 2106
Zona 09
Localitate 01
Anul 2023

Echipament
1007331978



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107961	3.488	Teren neînprejmuț:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
211374 / 05/12/2022	
Act Normativ nr. HG 972/2002, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI:	
B2	A1 / B.4
înțabulare, drept de PROPRIETATE conform HG nr.972/2002, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL GHIMBAV, domeniul privat. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107487/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 89949 din 24/05/2022; conform incheierilor nr.50596/11.06.2012 cf. pozitie transcrisa din CF 107861/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 177754 din 13/10/2022; pozitie transcrisa din CF 107499/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 90552 din 24/05/2022; conform incheierilor nr.66409/01.08.2012 cf. nr.159528/29.10.2020 cf.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
211374 / 05/12/2022	
Act Notarial nr. 2321, din 29/06/2018 emis de Burian Radu Catalin; Act Administrativ nr. 158, din 07/06/2018 emis de Primaria Ghimbav;	
C1	A1
înțabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul, mijloace auto și utilități, conducte (subterane și /sau supraterane) de utilități și rețelistică (subterane și /sau supraterane) pe o durată de 99 de ani de la data de 29.06.2018 asupra imobilului de la A.1 ca fond aservit în favoarea imobilului cu nr. cad.107478 din CF 107478/Ghimbav ca imobil dominant. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107861/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 177754 din 13/10/2022; pozitie transcrisa din CF 107499/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 90552 din 24/05/2022; conform incheierilor nr.88595/07.07.2018 cf. nr.159528/29.10.2020 cf.	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

1450/05/2023, 10/07/2023, 10/07/2023, 10/07/2023, 10/07/2023

10/07/2023, 10/07/2023, 10/07/2023, 10/07/2023, 10/07/2023

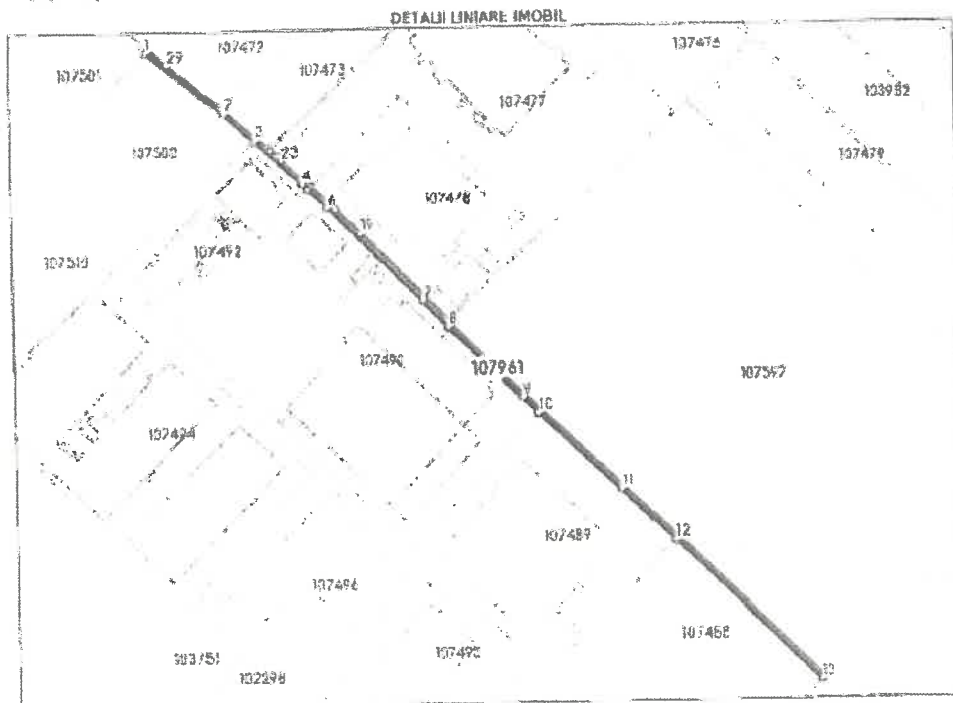


Carte Funciară Nr. 107961 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghimbav
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107961	3.488	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Cn	Categorie folosință	Intra an	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.488	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	94.663	2	3	40.042
3	4	62.776	4	5	7.609
5	6	26.872	6	7	132.628
7	8	36.702	8	9	101.906
9	10	21.81	10	11	109.269
11	12	71.504	12	13	199.051



Carte Funciară Nr. 197961 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghimbav

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	4.049	14	15	502.89
15	16	3.999	16	17	0.072
17	18	3.004	18	19	121.073
19	20	34.077	20	21	34.204
21	22	8.094	22	23	30.082
23	24	5.748	24	25	9.047
25	26	3.016	26	27	80.616
27	28	0.042	28	29	64.573
29	30	24.147	30	1	4.475

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
13-01-2023

Data eliberării:

Asistent Registrator,
IOANA-ANCA GREURUȘ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Județul Brașov

Anexă la HCL nr. 180/21.12.2023

Consiliul Local al

Orașului Ghimbav

LISTA

cu elementele de identificare ale imobilului-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, propus pentru vânzarea prin licitație publică

Nr. Crt.	Amplasamentul imobilului-teren propus pentru vânzarea prin licitație publică	Nr. Carte Funciară	Suprafața Terenului (mp)	Categoria de folosință	Prețul de pornire al licitației publice de vânzare (lei)
1.	Teren extravilan situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov	107961/ Ghimbav	3.488	arabil	137.491

Notă:

- Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile vânzării imobilului-teren (cheltuieli notariale, intabulare bun imobil-teren, achiziționarea documentației de atribuire, garanția de participare)

Contrasemnează - Secretar general

Szinatovici Dan

Președinte de ședință

Toader Rausch Adrian

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, județul Brașov înscris în CF nr. 107961/Ghimbav

ART. 1. Informații generale

1) Date despre vânzător

Denumire vânzător: **Orașul Ghimbav**

Cod de identificare fiscală **4801362**

Adresa: **Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2,
județul Brașov, Cod 507075**

Tel. 0268258006, Fax. 0268258355

e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

web: www.primaria-ghimbav.ro

2) Comunicare

- a) Documentația de atribuire poate fi achiziționată, după publicarea Anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, str. Lungă nr.2, Compartimentul Patrimoniu.
- b) informații suplimentare pot fi obținute de la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, Compartimentul Patrimoniu, interior 222, persoana de contact: d-na Șerban Manuela.
- c) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit prin Dispoziția primarului și Anunțul procedurii, la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, Compartimentul Registratură.

ART. 2. Obiectul contractului

Orașul Ghimbav cu sediul în str. Lungă nr. 2, județul Brașov, vinde prin licitație publică, imobilul-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, înscris în CF nr. 107961-Ghimbav având suprafața de 3.488 mp.

Terenul aparține domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, județul Brașov.

Criteriul de atribuire fundamental este cel prevăzut în Documentația de atribuire.

Comisia de licitație va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate în Caietul de sarcini și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

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

ART. 3. Condiții de participare

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta și 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 local;
- d) nu este în stare de insolvență, dizolvare, faliment sau lichidare;

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

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

Ofertanții nu au dreptul ca în cadrul aceleiași proceduri:

- a) să depună două sau mai multe oferte individuale și/sau comune, sub sancțiunea excluderii din procedură a tuturor ofertelor în cauză;
- b) să depună ofertă individuală/comună și să fie nominalizat ca asociat în cadrul unei alte oferte, sub sancțiunea excluderii ofertei individuale și, sau după caz, a celei în care este ofertant asociat.

ART.4. Garanția de participare

- 1) Ofertanții au obligația să constituie garanții pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.
- 2) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum, conform tabelului din Caietul de sarcini.
- 3) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Serviciul Impozite și Taxe din carul Primăriei Orașului Ghimbav sau prin ordin de plată bancar depus în contul Orașului Ghimbav, CIF 4801362, nr. cont RO 36 TREZ 1375 006X XX00 0034 deschis la Trezoreria Mun. Codlea, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru vânzare imobil-teren, înscris în CF nr. 107961/Ghimbav situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov.
- 4) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cei ce adjudecă imobilul respectiv.
- 5) 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.
- 6) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.
- 7) Pentru persoanele participante la licitație care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.
- 8) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul stabilit și având perioadă de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație – etapa deschiderea plicurilor exterioare.

ART. 5. Documente de calificare

Documentele de calificare solicitate sunt următoarele:

- a) scrisoare de înaintare a ofertantului (F0)
- b) fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- c) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F2);
- d) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul local – Certificat de atestare fiscală (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei).
- e) declarația pe proprie răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (F3);
- f) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- g) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice participante;
- h) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia Caietului de sarcini;
- i) acte doveditoare, din care să reiasă că participantul la licitație se învecinează cu terenul scos la licitație.
- j) Oferta financiară (F4)

ART. 6. Procedura

- (1) Tipul procedurii: **licitație publică cu plic închis.**
- (2) Prețul de pornire al licitației este conform Anexei nr.1;
- (3) Moneda în care se transmite oferta financiară: LEI;
- (4) Perioada de valabilitate a ofertei : 30 de zile;

ART. 7: Reguli privind oferta

- 1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- 2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant;
- 3) Oferta se depune la sediul Primăriei Orașului Ghimbav din str. Lungă nr. 2, județul Brașov 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;

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

- a) fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul local – Certificat de atestare fiscală (original sau copie conformă cu originalul) valabil la data depunerii ofertei;
- d) declarația pr proprie răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment;
- e) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- f) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice participante;
- g) dovada privind plata garanției de participare și actul doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini;
- h) acte doveditoare din care să reiasă că participantul la licitație se învecinează cu terenul scos la vânzare;

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

- a) Fiecare participant poate depune o singură ofertă;
- b) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă;
- c) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii;
- d) 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;

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

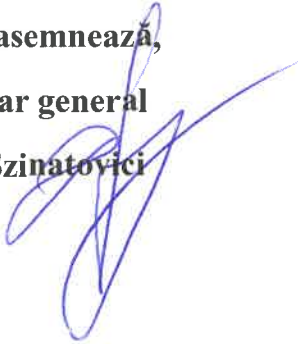
ART. 8. Proceduri de contestare

- a) persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației;
- b) contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin dispoziție de primar;
- c) în cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acestea se pot adresa instanței în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare

ART. 9. Dispoziții finale

- a) Costul documentației de licitație este de 100 (una sută) lei.
- b) Cheltuielile generate de încheierea contractului de vânzare cumpărare în forma autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportat de cumpărător.

Contrasemnează,
Secretar general
Dan Szinatovici



Președinte de ședință
Toader Rausch Adrian



Județul Brașov

Consiliul Local al

Orașului Ghimbav

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, în suprafață de 3.488 mp, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav.

CAP. I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

ART. 1

1) Informații privind vânzătorul

Orașul Ghimbav

Cod de identificare fiscală : 4801362

Adresa: Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2,
județul Brașov, Cod 507075

Tel. 0268258006, Fax. 0268258355

e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

web: www.primaria-ghimbav.ro

2) Obiectul licitației

Vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, în suprafață de 3.488 mp, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav, nr. cad. 107961.

Imobilul-teren se află în proprietatea privată a Orașului Ghimbav, județul Brașov.

3) Forma de licitație

Vânzarea se face prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4) Elemente de preț

Prețul minim de pornire a licitației, este prevăzut în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, respectiv Raportul de evaluare nr. 68/2023, înregistrat sub nr. 12927/11.05.2023, întocmit de Evaluator autorizat Ing. Verdeș Mihaela Viorica.

5) Termene

a) Licitația va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin Dispoziția primarului și Anunțul licitației, la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov.

b) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit de vânzător prin Dispoziția primarului și Anunțul licitației la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, Compartimentul Registratură.

c) 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 și după achitarea integrală a prețului adjudecat.

d) Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 20 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător și încheierii contractului de vânzare cumpărare.

6) Modalități de plată

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

7) Sancțiuni pentru neîncheierea contractului

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, în termenul prevăzut la alin. 6) -Modalități de plată din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

8) Cuantumul și natura garanțiilor

a) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație corespunzătoare sumei de 3% din prețul minim de pornire al licitației pentru terenul oferat, astfel:

Amplasamentul terenului propus pentru vânzarea prin licitație publică	Suprafața terenului (mp)	Prețul de pornire al licitației (lei)	Garanția de participare la licitație (lei)
Teren intravilan, înscris în CF nr. 107961-Ghimbav	3.488	137.491	4.124,73

b) Garanția de participare la licitație se depune în lei, la Casieria Primăriei Orașului Ghimbav sau prin Ordin de plată bancar depus în contul IBAN, titular - Orașul Ghimbav, CIF 4801362, cont nr RO36 TREZ 1375 006X XX00 0034 deschis la Trezoreria Mun. Codlea, cu specificația la obiectul plății – garanția de participare la licitație pentru vânzarea imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov, înscris în CF nr. 107961-Ghimbav.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII TERENULUI

Condiții de eligibilitate

- 1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română 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;

- 2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respectiv drept câștigătoare la licitație.

ART. 3. ORGANIZATORUL LICITAȚIE

Organizatorul licitației publice este Orașul Ghimbav, județul Brașov, CIF 4801362.

Prețul de pornire al licitației este de 27.904 euro echivalent 137.491 lei, în baza Raportului de evaluare teren, înregistrat sub nr. 12927/11.05.2023, întocmit de Evaluator autorizat PFA Mihaela-Viorica Verdeș.

Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

Cumpărătorul va achita prețul integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice.

Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației și pierderea garanției de participare la licitație.

Solicitarea clarificărilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu cu 6 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.

Transmiterea răspunsurilor la clarificările solicitate, până cel târziu cu 2 zile înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.

Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanelor interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă să nu depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu 24 ore înainte de ora de începere a licitației organizată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav cu sediul în str. Lungă nr.2, județul Brașov.

Documentele de participare la licitație (Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii Lista cu elementele de identificare ale imobilului-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, propus pentru vânzarea prin licitație publică) pot fi achiziționate de la Compartimentul Patrimoniu, contra cost.

ART. 4. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitația publică sunt stabilite în prezentul Caiet de sarcini.

Drepturile cumpărătorului

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate conform prevederilor invocate la art. 1, punctul 5. -Termene.

ART. 5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile vânzătorului

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

Să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare cumpărare. Toate taxele ocazionate de autentificare a contractului de vânzare cumpărare la notar vor fi suportate de cumpărător.

Obligațiile cumpărătorului

Cumpărătorul are obligația să achite prețul terenului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de vânzător anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile aferente vânzării (taxele de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în scopul vânzării terenului).

CAP. II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice organizată de Orașul Ghimbav în vederea vânzării prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, în suprafață de 3.488 mp, înscris în CF nr. 107961/Ghimbav.

Documentația de licitație poate fi achiziționată, după publicarea Anunțului licitației, contra cost, de la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov, Compartimentul Patrimoniu.

Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, Compartimentul Registratură până la data și ora specificată în Dispoziția primarului și Anunțul licitației publice ce se va organiza.

ART. 6. Principii pentru atribuirea contractului de vânzare

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată sunt:

- a) **transparența** – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- b) **tratamentul egal** – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- c) **proporționalitatea** – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitate participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

ART. 7.

Atribuirea contractului de vânzare se face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 8.

Procedura de atribuire este licitația publică, procedură la care persoana juridică are dreptul de a depune oferta.

ART. 9.

Anunțul de licitație se publică 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 comunicații electronice.

ART. 10.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum denumirea, codul de identificare, fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire, denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității contractant de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) soluționarea contestațiilor, sau, după caz, instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii.

ART. 11

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

ART. 12.

Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate pe suport de hârtie, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

ART. 13. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

- 1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, participanții la licitație se pot înscrie și depune oferta pentru terenul licitat.

- 2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
- 3) Oferta se depune la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov 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.

Plicul exterior sigilat se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației, cu documentele de valabilitate/capabilitate;

Plicul interior cu oferta propriu-zisă;

ART. 14. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Informații generale

- 1) În ziua și ora precizată în Dispoziția primarului Orașului Ghimbav privind organizarea licitației și anunțul procedurii publicat, în prezenta comisiei de licitație (evaluare), participanții sunt invitați în sală.
- 2) Președintele comisiei de licitație dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- 3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- 4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire a licitației.
- 5) Comisia de licitație stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.
- 6) Începerea procedurii de licitație se va face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Orașului Ghimbav pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.
- 7) 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.
- 8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.
- 9) 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

ART. 15. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente:

- 1) scrisoare de înaintare a ofertantului (F0);
- 2) fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- 3) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F2);

- 4) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul local – Certificat de atestare fiscală (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei);
- 5) declarația pe proprie răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (F3);
- 6) Oferta financiară (F4);
- 7) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- 8) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice;
- 9) certificatul de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului;
- 10) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini;
- 11) acte doveditoare, din care să reiasă că participantul la licitație se învecinează cu terenul scos la licitația publică.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum sediul social al acestuia.

- a) Fiecare participant (ofertant) poate depune o singură ofertă;
- b) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă;
- c) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul licitației;
- d) 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;

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

ART.16. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 1) Ofertanții au obligația să constituie garanții pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.
- 2) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum, conform tabelului din Caietul de sarcini.
- 3) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Serviciul Impozite și Taxe din carul Primăriei Orașului Ghimbav sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Orașului Ghimbav, CIF 4801362, nr. cont RO 36 TREZ 1375 006X XX00 0034 deschis la Trezoreria Mun. Codlea, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru vânzare imobil-teren, înscris în CF nr. 107961/Ghimbav situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov.
- 4) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cei ce adjudecă imobilul respectiv.
- 5) 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.

- 6) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile.
- 7) Pentru persoanele participante la licitație care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.
- 8) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul stabilit și având perioadă de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație – etapa deschiderea plicurilor exterioare.

ART. 17. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

- 1) Comisia de licitație este compusă din 5 (cinci) membri numită prin Dispoziție de primar;
- 2) Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:
 - a) după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I – deschiderea plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație (evaluare) și de către toți ofertanții;
 - b) în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei, cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;
 - c) după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de licitație (evaluare) stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschiderea plicurilor interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un Raport pe care îl transmite autorității contractante;
 - d) în termen de 3 zile lucrătoare, de la primirea Raportului comisiei de licitație (evaluare), autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
 - e) persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației;
 - f) contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin dispoziție de primar;
 - a) în cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acestea se pot adresa instanțelor în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare

ART. 18. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

- 1) 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 căror formă a fost prevăzută prin documentația de licitație;
- 2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

ART.19. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

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

CAP.III. INSTRUCȚIUNI DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

ART.20. CRITERII DE ATRIBUIRE

privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea terenului aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, în suprafață de 3.488 mp, înscris în CF nr. 107961/Ghimbav.

- a) **Criteriul de atribuire este cel mai mare punctaj;**
- b) Comisia de licitație va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

Criteriile de atribuire ale Ofertei

Criteriul.....	număr de puncte
1) Oferta financiară (Formular F4).....	- număr maxim 60 puncte
2) Dovada din care să reiasă că participantul la licitație se învecinează cu terenul scos la licitația publică.....	- număr maxim 40 puncte.
TOTAL.....	-număr maxim 100 puncte

Prețul Ofertat

_____ **înmulțit cu 60 puncte = X**

Oferta cu cel mai mare preț

- c) Desemnarea ofertantului câștigător se va face în funcție de cel mai mare punctaj realizat conform acestor criterii;
- d) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după aceasta, iar în cazul egalității în continuare, comisia de licitație va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte pentru stabilirea ofertantului câștigător;
- e) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare cumpărare va atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.
- f) În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare cumpărare, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică va relua procedura de

licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii iar caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

CAP. IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

ART.21. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- 1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare cumpărare în situația în care 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 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 OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019;
 - c) încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
 - d) 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. 22. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR ȘI COMPETENȚA SOLUȚIONĂRII CONTESTAȚIILOR

- a) persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației;
- b) contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin dispoziție de primar;
- c) în cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acestea se pot adresa instanței în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare

ART. 23. DISPOZIȚII FINALE

- 1) Costul documentației de licitație este de 100 (una sută) lei;
- 2) Cheltuielile generate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

Contrasemnează- Secretar general,

Szinatovici Dan



Președinte de ședință

Toader Rausch Adrian



FORMULAR (F0)

Ofertantul.....

(Denumire, sediu, adresă,
persoană de contact)

Nr...../.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Primăria Orașului Ghimbav, județul Brașov

Ca urmare a Anunțului public de aplicare a procedurii de licitație publică pentru vânzarea imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov, în suprafață de 3.488 mp, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav, alăturat vă transmitem coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând documentația de participare la licitația publică și un exemplar al ofertei financiare în original.

Data completării.....

Ofertant,

Semnătura.....

FORMULAR (F1)

Ofertantul,

.....

FIȘA INFORMAȚII GENERALE

- 1) **Ofertant**.....
- 2) **Sediul social/adresă**.....
- 3) **Telefon/fax/e-mail**.....
- 4) **Reprezentant legal**.....
- 5) **Funcția**.....
- 6) **Cod Unic de Înregistrare**.....
- 7) **Nr. înregistrare Registrul Comerțului**.....
- 8) **Obiect de activitate**.....
- 9) **Nr. cont bancar**.....
- 10) **Banca**.....
- 11) **Capital social**.....

**Numele și prenumele,
funcția și
semnătura reprezentantului legal**

Data întocmirii,
.....

FORMULAR (F2)

Ofertantul,

.....

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

Primăria Orașului Ghimbav, județul Brașov

Examinând documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren aparținând domeniului privat de interes local al Orașului Ghimbav, în suprafață de 3.488 mp, având categoria de folosință arabil, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav, nr. cad. 107961, vă transmit alăturat două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior, conținând oferta și documentele ce o însoțesc pentru cumpărarea terenului.

Mă angajez ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată să închei contractul de vânzare-cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință, ca în cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare voi pierde calitatea de câștigător și garanția de participare.

Subsemnatul îmi angajez răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și copii, în vederea participării la procedura de vânzare.

Am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca procedura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Ofertant,.....

Data completării.....

FORMULAR (F3)

Ofertantul,

.....

DECLARAȚIE

privind eligibilitatea

Subsemnatul(a)....., reprezentant al S.C.....SRL

cu sediul în.....CUI....., în calitate de ofertant la licitație publică privind vânzarea imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav, județul Brașov, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe propria răspundere că:

- 1) nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- 5) 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;
- 6) 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.

Ofertantul,

Semnătura autorizată,

Data completării.....

FORMULAR (F4)

Ofertantul.....

(Denumire, adresă, CUI)

OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Primăria Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov

Examinând Documentaţia de atribuire şi Caietul de sarcini, subsemnatul.....reprezentant al Ofertantului - S.C.....SRL, ne oferim ca în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în acestea, să cumpărăm imobilul-teren situat în Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, în extravilan, în suprafaţă de 3.488 mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în C.F. nr. 107961/Ghimbav, nr. cad. 107961,

Oferta noastră fiind delei.....

(se va scrie în cifre)

(se va scrie în litere)

Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pe perioada de timp 30 de zile, necesară desfăşurării procedurii de vânzare prin licitaţie publică.

Până la încheierea şi semnarea contractului de vânzare-cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câştigătoare, vom constitui un contract angajant între noi.

Nume, prenume, semnătura,

în calitate delegal autorizat, să semnez oferta pentru şi în numele

S.C.....SRL

Data completării,

.....