



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGHEȘ
PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648,
Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro



HOTĂRÂREA NR.53 din data de 19.09.2022

privind aprobarea documentatiei de licitatie publică privind vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 7.631 mp situate în comuna Săpata, sat Bănărești, județul Arges, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții

Consiliul Local al comunei Săpata, județul Arges, întrunit în ședință ordinară, publică astăzi, luni, 19.09.2022, ora 14.00

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3189/07.09.2022 a primarului comunei Sapata;
- Raportul nr.3190/07/09/2022 al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate ale primarului comunei Sapata;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local și al secretarului general al comunei Sapata;
- Art. 338 din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, privind Comisia de evaluare,
- art. 317, din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, privind comisia de evaluare;
- Art. 5, alin. (1) lit. a) și art. 28, alin (3) din legea 273/2006, privind finantele publice locale, cu modificarile și completările ulterioare;
- Prevederile art. 553, alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile și completările ulterioare;
- Prevederile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (7) lit. k) și lit. m), ale art. 139 alin. (1), alin. (3), lit. g) și ale art. 196 alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.

- 1.1 Se aproba vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situate in comuna Sapata, sat Banaresti, județul Arges, nr. cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.
- 1.2 Se aproba pretul de pornire la licitatie in suma de 3 euro/mp respectiv 23.300 euro/7.631mp echivalentul a 15 lei/mp respectiv 115.000 lei/7.631mp, potrivit Raport Evaluare 2740/05.08.2022 intocmit de catre expert evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI – IULIAN, legitimatie nr. 19101.
- 1.3 Se aproba Raportul de Evaluare nr. 2740/05.08.2022 intocmit de catre expert evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI – IULIAN, legitimatie nr. 19101, **conform anexei nr.1** care face parte integranta din prezenta hotarare si care are aceeasi forta juridica

Art.2. Se aproba documentatia de atribuire, inclusiv studiul de oportunitate pentru vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situate in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii, **conform anexei nr.2** care face parte din prezenta hotarare si care are aceeasi forta juridica.

Art.3. (1) Se aproba componența Comisiei de evaluare a ofertelor pentru licitia publică organizată pentru vanzarea terenului descris mai sus, Comisie formată din reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Sapata si funcționari publici ai aparatului de specialitate al primarului comunei Săpata si supleanți ,dupa cum urmeaza:

- Ionescu Mihai Gabriel - Inspector - presedinte comisie
 - Reprezentant al Agentiei Nationale de Administrare Fiscala - membru
 - Guță Romică , reprezentant al Consiliului Local Săpata- membru
 - Toma Elena Cristina - Contabil - membru
 - Vasile Ionela – Inspector – Membru
 - Graure Venera- Referent superior -secretar al Comisiei
 - Florea Marian Alin - Inspector – supleant
 - Dinică Gheorghică - reprezentant al Consiliului Local Săpata – supleant
- (2) Comisia de evaluare va fi compusa dintr-un numar impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5 si va fi stabilita prin Dispozitie a primarului comunei Sapata.

Art.4. Se aproba derularea procedurii de licitatie publica cu respectarea regulilor de transparenta prin publicarea anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala si pe pagina de internet a Comunei Sapata.

Art.5. Secretarul general al comunei Sapata va asigura comunicarea prezentei hotărâri, autoritatilor si institutiilor interesate, Primarului comunei Sapata si Instituției Prefectului Județului Arges, precum si aducerea la cunostinta publica prin afisarea in monitorul oficial al institutiei în vederea exercitării controlului de legalitate.

Art.6. Se imputernicete primarul Comunei Sapata pentru semnarea contractului de inchiriere si luarea masurilor necesare pentru aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

Presedinte de sedință,

Gheorghe KREKAN



Contrasemnează ,

Secretar general

Georgiana NEACȘU



Comuna Săpata, județul Argeș

Nr. 53 din 19.09.2022

Nr. total al consilierilor = 11

Nr. total al consilierilor prezenți = 11

Nr. total al consilierilor absenți = 0

Voturi - „pentru” = 11

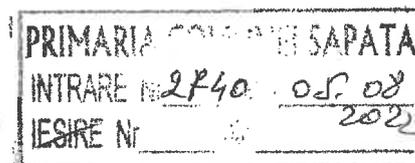
- „contra” = 0

- „abțineri” = 0

Se comunica: 1 ex. Instituției Prefectului – jud. Argeș/ 1 ex. Primar / 1 ex. dosar / 1 ex. afișat/

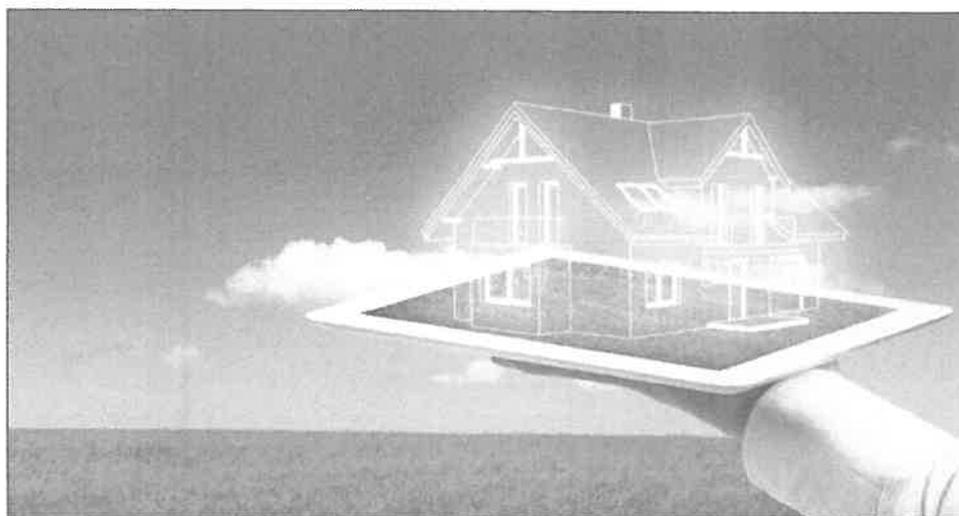
ANEXA 1 LA HCL 53 / 19.09.2022

EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGES



RAPORT

DE EVALUARE PENTRU VÂNZARE



Estimarea valorii de piață a terenului, la data de 01.08.2022 deținut de către

PROPRIETAR:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA

PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA

Săpata, sat Popești, nr. 17, județul Argeș

TEREN INTRAVILAN

Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, nr. cadastral 81375

AUTOR:

Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI-JULIAN

Legitimatie nr. 19101 – Specializari: EPI, EBM

Pitești, str. Uzinei de Apa, nr. 7B, județul Argeș

E-mail: info@taxeval.ro Tel. 0740.304.333

1 AUGUST 2022



JUDEȚUL ARGHEȘ

Primăria Comunei Săpata



Primăria Săpata

ADRESA: Comuna Săpata, sat Popești, nr. 17, județul Argeș, România. Cod Poștal: 117640

TEL: 0248/617009

FAX: 0248/617009

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

PROPRIETAR:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA PRIMARIA COMUNEI SAPATA
CLIENT/UTILIZATOR DESEMENAT:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA PRIMARIA COMUNEI SAPATA – UAT SAPATA
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI:	CORBU MIHAI-IULIAN LEGITIMATIE ANEVAR NR. 19101 – SPECIALIZARI: EPI, EBM PITESTI, STR. UZINEI DE APA, NR. 7B, JUDEȚUL ARGES
SCOPUL EVALUARII:	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE INTOCMIT LA CEREREA CLIENTULUI, IN SCOPUL ESTIMARII VALORII DE PIATA A TERENULUI, IN VEDEREA VANZARII SI ESTE INTERZISA UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE, INTEGRAL SAU IN PARTE, PENTRU ORICE ALT SCOP
IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII:	TEREN INTRAVILAN SITUAT IN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUDEȚUL ARGES, NR. CADASTRAL 81375, CU SUPRAFATA DE 7631 MP
TIPUL VALORII:	VALOAREA DE PIATA, „VALOAREA DE PIATA REPREZINTA SUMA ESTIMATA PENTRU CARE UN ACTIV SAU O DATORIE AR PUTEA FI SCHIMBAT(A) LA DATA EVALUARII, INTRE UN CUMPARATOR HOTARAT SI UN VANZATOR HOTARAT, INTR-O TRANZACTIE NEPARTINITOARE, DUPA UN MARKETING ADECVAT SI IN CARE PARTILE AU ACTIONAT FIECARE IN CUNOSTINTA DE CAUZA, PRUDENT SI FARA CONSTRAINEREA”
DREPTUL DE PROPRIETATE:	IN IPOTEZA UNUI DREPT INTEGRAL DE PROPRIETATE, TRANZACTIONABIL, DEPLIN SI FARA SARCINI
SITUATIA ACTUALA:	LA DATA INSPECTIEI PROPRIETATEA NU ERA GREVATA DE SARCINI
CEA MAI BUNA UTILIZARE:	ACTUALA – TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL
CURS REFERINTA BNR:	1 EUR = 4,9287 LEI (LA DATA DE 01.08.2022)
DATA INSPECTIEI:	29.07.2022
DATA EVALUARII:	01.08.2022
DATA RAPORTULUI:	04.08.2022
ADRESA PROPRIETATII:	SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUDEȚUL ARGES
RESTRICTII DE UTILIZARE:	ESTE INTERZISA DISTRIBUTIA SI REPRODUCEREA RAPORTULUI DE EVALUARE, IAR UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ESTE RESTRICTIIONATA LA PARTILE CARE DETIN DIN PUNCT DE VEDERE LEGAL ACEST DREPT
DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV:	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE INTOCMIT IN CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR EDITIA 2022
VERIFICAREA RAPORTULUI:	VERIFICAREA EVALUARII PENTRU VANZARE POATE FI REALIZATA IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE SEV 400 „VERIFICAREA EVALUARII”, NUMAI DE CATRE UN EVALUATOR AUTORIZAT AVAND CA SPECIALIZARE VERIFICAREA EVALUARII „V.E.”, DOVEDITA CU PARAFI DE VERIFICATOR CU SPECIALIZAREA EPI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Indicatiile asupra valorii obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare sunt urmatoarele:

- Metoda comparatiei directe **23.300 EURO** **115.000 LEI**

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, la data de 01.08.2022, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

SPECIFICARE	VALOAREA DE PIATA PROPUSA	
	EURO	LEI
TEREN INTRAVILAN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375 Suprafata = 7631 mp	23.300	115.000
T O T A L :	23.300	115.000

Ec. Corbu Mihai-Iulian
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101



Certificare

Certific, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- nu sunt interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- onorariul platit de catre client pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- datele analizate, opiniile si concluziile mele profesionale si personale sunt impartiale si nepartinitoare, limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate in prezentul raport de evaluare;
- estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si concluziile asupra proprietatii la data evaluarii;
- detin cunostintele si experinta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspectia bunului evaluat;
- nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- la data elaborarii acestui raport, subsemnatul este evaluator autorizat membru titular ANEVAR si are incheiat contract de asigurare de raspundere civila profesionala cu ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI SA.

Ec. Corbu Mihai-Iulian
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101



TERMENII DE REFERINȚĂ

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare se realizează de evaluator autorizat CORBU MIHAI-IULIAN membru titular ANEVAR – Legitimatie nr. 19101 – Specializări: EPI, EBM și administrator al societății TAX EVAL AMC SRL – membru corporativ ANEVAR – Autorizație nr. 0785.

Evaluatorul este expert contabil membru CECCAR, consultant fiscal membru activ al Camerei Consultanților Fiscali din România (nr. card 6828) și expert fiscal judiciar.

Evaluatorul are pregătire superioară economică și juridică și a absolvit de asemenea numeroase cursuri de pregătire postuniversitară în domeniul economic.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul lucrării de evaluare, care a solicitat raportul convenit, este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA**

Utilizatorul desemnat este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA**

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului, în vederea vânzării și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

S-a solicitat evaluarea următoarelor proprietăți imobiliare:

SPECIFICARE	SUPRAFATA
TEREN INTRAVILAN SĂPATA, SAT BANAREȘTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375	7631 mp
TOTAL:	7631 mp

Descrierea obiectivelor supuse evaluării este prezentată în capitolul următor.

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat:

Dreptul de proprietate apartine CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI SAPATA – PRIMĂRIA COMUNEI SAPATA, facand parte din domeniul privat al comunei Sapata, fiind dobandit in baza art. 29 al. 7 din Legea nr. 18/1991 republicata, in baza caruia terenul a trecut in proprietatea privata a comunei, nefiind vandut in termen de 1 an de la data desfiintarii CAP-urilor, situatia juridica fiind reglementata conform Hotararii nr. 4/06.01.2009 a Consiliului Local al Comunei Sapata.

Evaluarea proprietatii imobiliare asa cum a fost definita, se face in ipoteza unui drept integral de proprietate, transmisibil, deplin si fara sarcini, conform documentelor prezentate mai sus si declaratiei proprietarului din care reiese faptul ca asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare, ipoteci, gajuri etc., iar bunurile nu sunt grevate de niciun fel de sarcini care sa limiteze dreptul de proprietate.

Toate aceste informatii au fost considerate adevarate si corecte.

5. TIPUL VALORII

Bazele Evaluarii

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Editia 2022, care includ Standardele Internationale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards); standardele strict necesare evaluarii bunurilor (SEV 230) precum si patru standarde europene de evaluare prin care se asigura compatibilitatea cu EVS (EVA 4, EVA 5, EVA 7 si EVA 8) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR editia 2022 (GEV 630) si Glosarul 2022.

O evaluare este o predictie a pretului, analizata in contextul economic general. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective asupra unui tip de bun. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator. Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii. Valoarea bunului evaluat se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si, prin urmare, opinia asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba.

Intocmirea raportului de evaluare, s-a bazat pe inspectia proprietatii si pe informatiile furnizate de catre Client, precum si pe rezultatul propriilor investigatii.

Tipul de Valoare

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii obiectivelor asa cum este definita in Standardele de Evaluare aplicabile.

Conform Standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30, definitia valorii de piata este:

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

6. DATA EVALUARII

Data estimării valorii. Data raportului

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare, valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este: **01.08.2022**.

Data redactării raportului este: **04.08.2022**.

Moneda raportului. Modalități de plată.

Valoarea este exprimată în RON și în Euro și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor a căror exprimare era „în valută” este la data de 01.08.2022, data la care un EURO a fost cotat la 4,9287 LEI.

Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, nivelul rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică, etc.).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia proprietatii a fost făcută de evaluator autorizat Corbu Mihai-Iulian în data de 29.07.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului Primăria Comunei Săpata, respectiv Florea Marian Alin în calitate de salariat.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Au fost puse la dispoziție următoarele documente:

- Act de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009 la BNP Chiran Gabriela;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, întocmit la data de 16.11.2009 de către ing. Iordăchescu Ioan, nr. cadastral 80011;
- Hotărâre nr. 17/31.03.2020 a Consiliului Local al Comunei Săpata de aprobare a dezmembrării unui imobil – teren intravilan, curți-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești;
- Certificat de urbanism nr. 1458/16.04.2020 emis de Primăria Comunei Săpata;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Argeș;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Argeș, nr. cadastral 81375 – UAT Săpata;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Argeș, nr. cadastral 81377 – UAT Săpata.

Precizez faptul că nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informatiile utilizate au fost:

- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu proprietarul;
- Documente care atesta situatia juridica a proprietatii supuse evaluarii;
- Informatii privind istoricul proprietatii;
- Informatii privind piata specifica a bunurilor imobile (preturi, atractivitate pe piata, etc.);
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Clientul/Proprietarul, pentru informatiile legate de bunurile evaluate (istoric proprietate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor utilizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Standardele de Evaluare si Ghidurile de Evaluare ANEVAR Editia 2022;
- Site-uri: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si prezentate de catre proprietar, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat deplin si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- un rol important a fost acordat identificarii proprietatii, luand in considerare observatiile efectuate in cursul inspectiei pe teren, informatiile suplimentare puse la dispozitie de proprietar cat si discutiile purtate cu acesta. In urma acestor demersuri s-au stabilit (intr-o masura mai mare sau mai mica): configuratia si elementele componente de baza ale proprietatii, istoricul si regimul de exploatare ale acesteia, interventiile ulterioare datei intrarii/achizitiei, performantele inregistrate, pozitia activelor in cadrul sectorului productiv;
- in vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii cunoscuti si care au influenta asupra valorii proprietatii supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat niciun fel de informatii care ar avea importanta asupra evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport;
- evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;
- bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data evaluarii/inspectiei, nefiind efectuate in cadrul lucrarii previziuni privind modul de exploatare a proprietatii, care se poate schimba in functie de conditiile unei posibile operari ulterioare evaluarii;

- presupun ca nu exista niciun fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informat de nicio inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor sau a materialelor periculoase;
- nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (in cazul in care nu au fost efectuate alte precizari cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a bunurilor si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii evaluate in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand bunul evaluat a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul evaluatorului;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport;
- valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate in raport se aplica doar bunului imobil evaluat in stare integrala si orice divizare, diminuare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- valorile estimate sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb valutar, conditiile pietei, reprezentate de factori economici, sociali si politici, etc.) nu se modifica semnificativ.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

O **ipoteza speciala** este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Exemple de ipoteze speciale sunt:

- faptul ca o cladire, aflata in faza de proiect, ar fi finalizata la data evaluarii;
- faptul ca un anumit contract care nu s-a semnat, ar fi in vigoare la data evaluarii;
- faptul ca un instrument financiar este evaluat utilizand o curba a randamentelor diferita de curba care ar fi utilizata de un participant de pe piata.

Inainte de a incheia tranzactia de achizitie a unei proprietati, un cumparator prudent trebuie sa faca investigatii proprii, interesandu-se pe piata despre respectiva proprietate.

Este normal ca evaluatorul sa utilizeze ipotezele privind rezultatul probabil al acestei analize si sa se bazeze pe informatia pe care clientul i-o pune la dispozitie in aceasta problema.

Nu au fost identificate, in mod explicit, astfel de ipoteze – speciale.

10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Responsabilitatea fata de terti/Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Prin urmare, opinia evaluatorului trebuie analizata exclusiv in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata specifica a bunurilor evaluate nu vor fi schimbari esentiale, dupa aceasta data fiind necesara o reevaluare. In cazul in care evolutiile pietei financiare prezinta un salt important, sau pe piata specifica apar modificari semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea o reevaluare.

Totodata, valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele si conditiile restrictive (ipotezele speciale) exprimate, orice element care conduce la neincadrarea in aceasta din urma, impunand actualizarea lucrarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nicio circumstanta.

Clauza de nepublicare

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

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in raport atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

11. DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Declaratia de Conformitate

Ca elaborator declar ca analizele, opiniile, concluziile si raportul de evaluare pe care il semnez, a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), in conformitate cu Codul Etic al profesiei de evaluator, limitate de ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Valoarea a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare, respectiv:

Reglementari si cadrul legal	
<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2022</p> <p>Adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania nr. 4/2021</p> <p>Ghidurile metodologice de evaluare</p>	<p>Standardele de evaluare SEV, compuse din: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)</p> <p>Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> <p>Glosar IVS 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat</p>

Declaratia de Confidentialitate

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat. Nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nicio forma fara consimtamantul evaluatorului scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire.

Acordul trebuie obtinut indiferent daca numele elaboratorului este precizat sau nu si indiferent daca raportul de evaluare este combinat cu altele. Nu se aproba nicio dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordarea aplicata.

Ec. Corbu Mihai-Iulian
 Evaluator autorizat ANEVAR
 Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101



B. PREZENTAREA DATELOR

1. Date despre aria de piata / oras / vecinatati / localizare



JUDEȚUL ARGHEȘ

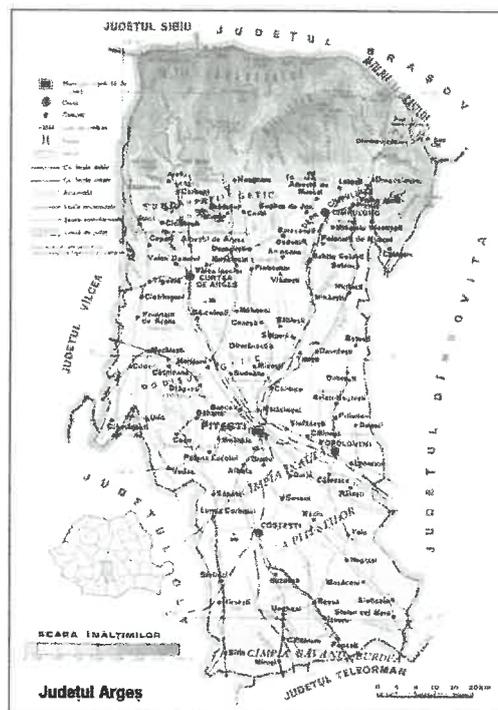
Județul Argeș este situat în partea central-sudică a țării, fiind delimitat la sud de paralela de $44^{\circ}22'$ latitudine nordică și la nord de cea de $45^{\circ}36'$ latitudine nordică, la vest de meridianul de $24^{\circ}26'$ longitudine estică, iar la est de cel de $25^{\circ}19'$ longitudine estică. Suprafața județului este de 682631 ha.

Poziția geografică în România:



În partea nordică, limita județului urmărește crestele înalte ale munților Făgăraș, traversează munții Piatra Craiului și culoarul Rucar – Bran ce desparte județul Argeș de județele Sibiu și Brașov. La est limita cu județul Dambovită este mult mai lungă, traversând munții Leaota, Subcarpații Getici, piemontul Căndești și câmpia Găvanu Burdea. Limita sudică dinspre județul Teleorman taie câmpia Găvanu Burdea. La sud-vest, județul Argeș se învecinează cu județul Olt, limita străbatând câmpia Romană și piemontul Cătmenei, traversând văile din bazinul superior al râului Vedea. Limita vestică, dinspre județul Valcea, traversează valea râului Topolog.

Harta județului Argeș:



COMUNA SĂPATA

Săpata este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Bănărești, Dealul Bradului, Drăghicești, Găinușa, Lipia, Mârtești (reședința), Popești și Turcești.

Comuna Săpata se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Olt, pe malul râului Cotneana. Este străbătută de șoseaua județeană DJ679, care o leagă spre nord de Poiana Lacului (unde se termină în DN67B), și spre sud de Lunca Corbului (unde se intersectează cu DN65), Stolnici, Hârsești, Bârla, mai departe în județul Olt de Tufeni, Ghimpeteni, Nicolae Titulescu, Văleni, Seaca, Mihăești și mai departe în județul Teleorman de Călmățui de Sus.

Este situată la o distanță de aproximativ 30 km de Municipiul Pitești.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Săpata se ridică la 1.782 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.123 de locuitori.

Puncte de interes: Școala Primară „Alexandru A. Guta” Gainusa-Săpata, Școala Gimnazială Dumitru Udrescu Săpata, Caminul cultural Săpata, Targul Saptamanal Săpata, Fabrica de pâine Filmar, Magazin alimentar Sori Sabatino SRL.

Zona analizată poate fi accesată prin intermediul DJ679 – Lunca Corbului – Săpata, accesul către proprietate fiind efectuat din drum secundar.

2. Descrierea situatiei juridice

Au fost puse la dispozitie urmatoarele documente:

- Act de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009 la BNP Chiran Gabriela;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, intocmit la data de 16.11.2009 de catre ing. Iordachescu Ioan, nr. cadastral 80011;
- Hotarare nr. 17/31.03.2020 a Consiliului Local al Comunei Sapata de aprobare a dezmembrarii unui imobil – teren intravilan, curti-constructii, situat in comuna Sapata, sat Banaresti;
- Certificat de urbanism nr. 1458/16.04.2020 emis de Primaria Comunei Sapata;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81375 – UAT Sapata;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81377 – UAT Sapata.

Precizez faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

3. Descrierea terenului

- **Obiect al evaluarii** il constituie terenul intravilan – categoria de folosinta curti-constructii, cu suprafata toala de 7631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lotul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4.

Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de Vest, are o deschidere de 69,41 m si o adancime de 91,07 m si are o forma neregulata.

Potrivit documentatiei cadastrale puse la dispozitie de catre proprietar/client, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633 mp. Cu ocazia inspectiei efectuate in teren, am constatat ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic.

Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr. 227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art. 453 lit. b *„cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa, si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si altele asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand turnurile de sustinere a turbinelor eoliene.”*

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul ca *„in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art. 453 lit. b din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe acelasi amplasament cel putin pe durata unui an calendaristic.”*

Avand in vedere cele de mai sus, terenul se va evalua in ipoteza unui teren liber constructibil.

Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

Conform Certificatului de urbanism emis de catre Primaria Comunei Sapata, terenul este amplasat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, accesul efectuandu-se din drum secundar pietruit.

4. Istoricul proprietatii subiect

Terenul face parte din domeniul privat al Comunei Sapata, fiind dobandit in baza art. 29 al. 7 din Legea nr. 18/1991 republicata, in baza caruia terenul au trecut in proprietatea privata a comunei, nefiind vandut in termen de 1 an de la data desfiintarii CAP-urilor, situatia juridica fiind reglementata conform Hotararii nr. 4/06.01.2009 a Consiliului Local al Comunei Sapata.

C. ANALIZA DATELOR

1. Analiza Pietei

Piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Analiza pietei este procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Fiecare proprietate imobiliara este unica si amplasamentul sau este fix. Pe pietele imobiliare cererea/oferta poate fi volatila, este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acestor pietei.

In acest caz importante sunt motivatia, atitudinea si interactiunea participantilor pe piata.

Piata imobiliara este strans legata de activitatea economica a unei tari.

Dupa anul 2008 Romania a intrat intr-o criza financiar-economica, care a avut un impact major in reducerea substantiala a tranzactiilor pe piata imobiliara. Criza a afectat atat cantitativ cat si calitativ piata imobiliara.

In anul 2016 Romania a cunoscut cea mai mare crestere economica de dupa 2008.

Principala sursa de crestere a fost cea a consumului intern, fiind stimulata de reducerile fiscale, cresterile salariale. PIB-ul a cunoscut o crestere de 4,8%, cea mai mare crestere din UE.

De asemenea, a crescut alaturi de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scazut rata dobanzii, iar inflatia a ramas constanta.

Conform Raportului din primul trimestru al anului 2019, elaborat de analizeimobiliare.ro, volumul tranzactiilor imobiliare din primele trei luni ale lui 2019, au scazut comparativ cu anul precedent, in majoritatea judetelor cu cea mai mare activitate.

In Iasi declinul a fost de 49%, fiind cel mai mare, numarul achizitiilor de imobile scazand cu peste 3000 de contracte, fata de cele 6905 atinse in primul trimestru din 2018. Locul doi in acest clasament este ocupat de Constanta cu un declin de 35%, declinul in Cluj a fost de 26%, in Timis a avut loc o scadere de 24%, iar in Brasov de 9%.

Contrar trendului de scadere din piata, o crestere a volumului de tranzactii a avut loc in Bucuresti cu 2% si in Ilfov cu 3%.

Evolutia numarului de tranzactii ale imobilelor pe trimestre in principalele judete						
Tranzactii imobile						
Nr.criteriu	Judet	T1 2018	T1 2019		Diferenta procentuala	
1	Ilfov	9829	10124	↗	3	↗
2	Bucuresti	19333	19720	↗	2	↗
3	Brasov	6750	6164	↘	-9%	↘
4	Timis	8685	6601	↘	-24%	↘
5	Cluj	9543	7062	↘	-26%	↘
6	Constanta	6225	4046	↘	-35%	↘
7	Iasi	6905	3521	↘	-49%	↘

Date Eurostat: Cum au evoluat prețurile de tranzacționare pe piața rezidențială în primul trimestru din 2020

Atât comparativ cu trimestrul anterior, cât și cu perioada similară a anului trecut, România a consemnat creșteri mai mari decât media Uniunii Europene, ocupând locul al șaselea și, respectiv, al optulea în clasamentul scumpirilor la nivel de regiune.

În primul trimestru din 2020, prețurile de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din România au fost cu 8,1% mai mari comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior, relevă cele mai recente date publicate de Eurostat. Această marjă de creștere s-a situat atât peste media consemnată la nivelul Uniunii Europene (+5,5%), cât și peste cea valabilă în zona euro (+5%).

Dintre statele membre ale UE, cele mai mari scumpiri au fost înregistrate în Luxemburg (+14%), Slovacia (+13,1%), Estonia (+11,5%), Polonia (+11,3%) și Portugalia (+10,3%); România s-a situat pe locul al optulea în clasamentul anual al celor mai mari creșteri de prețuri, fiind precedată și de Cehia (+9,5%) și, respectiv, de Croația (+9,1%).

Pe de altă parte, cele mai mici creșteri de preț au avut loc în Irlanda (+1%), Cipru (+1,1%), Finlanda (+1,4%) și Italia (+1,7%). Ungaria a fost singura țară din UE care a înregistrat o scădere de preț în decurs de 12 luni, anume un minus de 1,2%, în vreme ce în Bulgaria a avut loc un avans de 4,7%.

Comparativ cu ultimul trimestru al anului 2019, prețurile de tranzacționare ale locuințelor din România s-au majorat cu 3,3% – marjă situată, iarăși, peste media la nivelul UE (+1,2%), cât și peste cea din zona euro (+0,9%). În primele trei luni ale anului în curs, cele mai semnificative creșteri de preț au fost înregistrate în Portugalia (+4,9%), Estonia (+4,8%), Slovacia (+4%), Luxemburg (+3,8%), Polonia (+3,6%), România ocupând, astfel, poziția a șasea în clasamentul scumpirilor în perioada analizată.

În primele trei luni din 2020 au avut loc, la nivel european, și câteva evoluții negative în ceea ce privește valorile de tranzacționare. Cel mai mare declin a fost înregistrat, astfel, în Malta (-4,3%), țară urmată de Ungaria (-1,1%), Irlanda (-0,8%) și, respectiv, Belgia (-0,1%). Bulgaria, pe de altă parte, a consemnat un avans de 1,2% al prețurilor de vânzare.

Datele publicate de Eurostat relevă evoluția prețurilor cerute de vânzătorii de locuințe din România a fost destul de apropiată de cea a valorilor efective de tranzacționare. Astfel, potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare, în perioada ianuarie-martie 2020, pretențiile vânzătorilor de proprietăți rezidențiale din România (apartamente și case) au crescut, în medie, cu 9,5% față de perioada similară a anului precedent. Față de ultimul trimestru din 2019, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale disponibile spre vânzare la nivel național s-au majorat cu 2,7%.

În ciuda unei evoluții ușor descendente consemnate de valoarea medie de listare la nivel național, pretențiile vânzătorilor de apartamente din București și Cluj-Napoca au rămas, practic, neschimbate în prima lună de vară.

În iunie 2020, [Indicele Imobiliare.ro](http://IndiceleImobiliare.ro) relevă că prețurile apartamentelor s-au diminuat, la nivel național, cu 1,1%, astfel că suma medie solicitată pentru o asemenea unitate locativă, indiferent de anul de construcție, a ajuns la 1.333 de euro pe metru pătrat util (de la 1.348 de euro pe metru pătrat la sfârșitul lui mai). Spre comparație, prețurile cerute s-au diminuat cu 1,7% în aprilie (lună petrecută integral în izolarea dictată de starea de urgență) și, apoi, cu 1,4% în mai.

La fel ca în cele două luni anterioare, tendința de scădere resimțită la nivel național nu s-a manifestat în toate cele șase centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro, ci doar în două dintre acestea, respectiv Iași și Brașov. În Cluj-Napoca și București, pe de altă parte, pretențiile vânzătorilor s-au menținut, practic, la același nivel ca la finele lui mai (sau foarte aproape de acesta).

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul epidemiei declanșate de COVID-19, la nivel național s-a simțit, în luna aprilie, o tendință de scădere a prețurilor apartamentelor. Astfel, după un avans de 1,8% în martie, [Indicele Imobiliare.ro](http://IndiceleImobiliare.ro) a consemnat, în ultimele 30 de zile, un recul de 1,7% în întreaga țară, de la 1.391 de euro pe metru pătrat util, la 1.367 de euro pe metru pătrat.

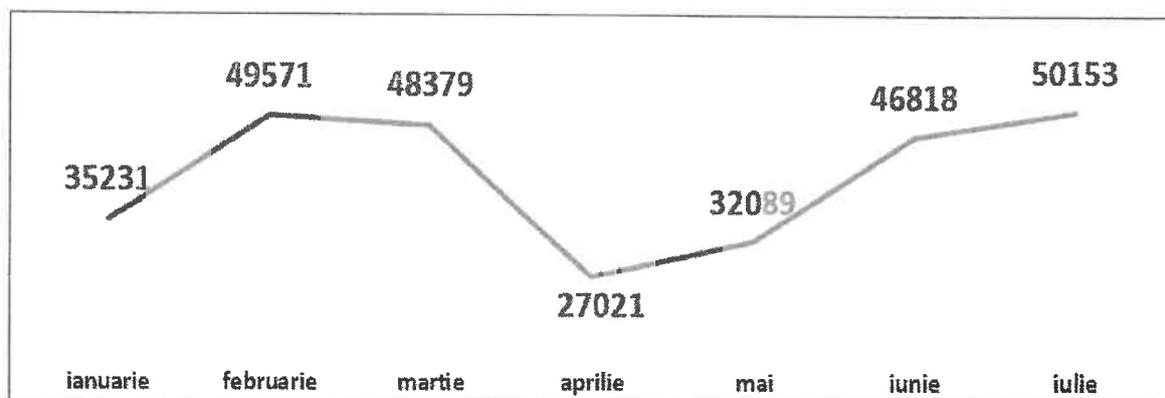
Această tendință generală de scădere nu a fost valabilă, însă, și în marile orașe, unde, în cele mai multe cazuri, valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de martie (în ciuda unor scăderi consemnate pe câte un segment de piață, adesea cel vechi).

În rândul marilor orașe, Constanța reprezintă excepția de la regulă: aici, prețurile solicitate de către vânzătorii s-au diminuat pe ambele segmente de piață analizate, astfel că și evoluția generală la nivel de oraș a fost una descendentă. În celelalte orașe, se observă un trend de scădere doar pe segmentul vechi, segment unde oferta suferă. În aprilie, au fost scoase la vânzare cu 46% mai puține apartamente vechi. De remarcat este că pragul de jos al cererii a fost atins în a doua săptămână din aprilie, moment în care numărul cumpărărilor a reînceput să crească.

Luna iulie a venit cu peste 50.000 de vânzări de imobile în România, un nivel record pentru anul 2020. Bucureștiul rămâne „cap de afiș”, cu aproape 17.300 de imobile tranzacționate de la începutul verii.

În luna iulie s-au vândut, la nivel național, 50.153 de imobile, cu peste 3.300 mai multe față de începutul verii, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Capitala ocupă primul loc în topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile pe parcursul lunii trecute, fiind urmată, la mare distanță, de Cluj și Ilfov. Chiar dacă se află pe poziția a treia în clasament, județul Ilfov a înregistrat o scădere cu 11% în numărul tranzacțiilor, dacă ne raportăm la perioada similară din 2019.



Infografic: Evoluția vânzărilor de imobile ianuarie-iulie 2020, date INS

Cea mai mare scădere în numărul imobilelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare într-o lună s-a simțit însă în Timiș. Aici, s-au tranzacționat cu circa 2.500 de imobile în minus față de iulie 2019.

Pe de altă parte, Constanța a înregistrat un avans puternic. Aproape 1.000 de case, terenuri și apartamente s-au tranzacționat aici în plus față de intervalul corespunzător din anul trecut.

Topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile în luna iulie:

1. **București:** 9.017 imobile vândute (+146 față de iulie 2019)
2. **Cluj:** 3.484 (+260 față de iulie 2019)
3. **Ilfov:** 3.395 (-427 față de iulie 2019)

4. Brașov: 2.942 (+648 față de iulie 2019)
5. Timiș: 2.433 (-2.541 față de iulie 2019)
6. Constanța: 2.279 (+974 față de iulie 2019)
7. Suceava: 1.592 (+307 față de iulie 2019)
8. Dolj: 1.382 (+101 față de iulie 2019)
9. Mureș: 1.228 (+268 față de iulie 2019)
10. Bihor: 1.215 (-170 față de iulie 2019)

Peste 1.000 de imobile s-au vândut și în Dâmbovița, Iași și Satu Mare pe parcursul lunii trecute. Olt și Caraș-Severin s-au aflat, în schimb, la coada clasamentului, în același interval de timp fiind tranzacționate aici sub 300 de case, terenuri și apartamente.

De menționat este și faptul că, deși iulie a adus un nivel record de tranzacții pentru anul curent, numărul imobilelor vândute a fost mai redus față de cel înregistrat în perioada similară din 2019. Atunci, 50.890 de imobile au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare.

Utilitatea publică reprezintă proprietatea care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public și reprezintă un monopol sau cvasi-monopol aflat sub anumite forme ale controlului statului.

Piața specifică este deci o piață rurală de utilitate publică, cu activitate scăzută ca număr al tranzacțiilor.

2. Analiza Cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor, arată cine și cât solicită din gama bunurilor imobiliare. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Zona analizată este bine cotate pe piața imobiliară, cu toate acestea în ultimii ani prețul ofertei s-a menținut la nivelul cererii. Datorită acestui fapt există posibilitatea să asistăm la menținerea prețurilor ofertelor în perioada următoare.

3. Cererea solvabilă

În zonele de piață analizate, respectiv municipiul Pitești și împrejurimi, există o cerere în creștere.

După criza financiar-economică din 2008, când piața imobiliară a atins cel mai mic nivel, ultimii 5 ani au însemnat o revenire a pieței imobiliare, în special a celei rezidențiale, dar și a celei comerciale.

4. Oferta Competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru vânzare sau închiriere, la o anumită dată, la diferite prețuri pe o piață aratăată. În analiza ofertei competitive se studiază următorii factori: cantitatea, calitatea și prețul proprietăților disponibile oferite curent (vechi și noi), volumul construcțiilor noi sau proiecte aflate în construcție/proponeri, conversia spre utilizări alternative, condițiile economice și circumstanțele speciale, disponibilitatea finanțării/creditelor, impactul normativelor de construcții, documentațiilor de urbanism și altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Oferta cuprinde toate proprietățile competitive: închiriate, vândute, oferite spre vânzare sau care vor intra pe piață în viitor, disponibile pentru vânzare/inchiriere la diferite prețuri, pe o piață dată,

intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data evaluarii, ofertele existente pe piata depasesc nivelul cererii.

Pentru zona analizata in urma ofertelor publicate si analizate in functie de suprafete si localizare au fost identificate oferte de vanzare pentru proprietati similare cu preturi de oferta cuprinse intre 2 – 4 Euro/mp.

5. Echilibrul Pietei

Echilibrul pietei – pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde le cerere.

Daca cererea este neobisnuit de mare preturile si chirii vor incepe sa creasca inainte sa inceapa noi constructii. Analistii si participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diferite moduri.

O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere.

O piata activa este uneori numita piata vanzatorilor care pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insituata de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta piata se numeste piata cumparatorilor pentru ca au avantaj cumparatorii.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangere si epuizare.

Astfel ca piata imobiliara din zona analizata este echilibrata.

6. Concluzii si Tendintele Pietei Imobiliare a Zonei

Desi in ultimii ani piata imobiliara a cunoscut o oarecare stabilitate a preturilor pentru proprietati similare, in continuare se inregistreaza un numar destul de mare de tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara locala, la fel ca si cea nationala este afectata de accesul limitat la surse de finantare, atat a cumparatorilor cat si a dezvoltatorilor.

Dezechilibrul dintre cerere si oferta contribuie la scaderea pretului de vanzare.

7. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

CMBU este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, oferte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata).

Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- ✓ pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- ✓ pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;

- ✓ cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în scopul propus de client, respectiv utilizarea actuală, teren liber constructibil intravilan, categoria curți-construcții, considerată a fi și cea mai bună utilizare.

Precizez că în zonă mai sunt construite hale industriale, hale de producție.

Prin prisma criteriilor ce definesc noțiunea CMBU această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Evaluarea Terenului

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii: abordarea prin piata (comparatie directa), abordarea prin venit si abordarea prin cost. Acestea sunt:

- Comparatia directa
- Extractia
- Alocarea
- Metoda reziduala
- Capitalizarea rentei funciare
- Analiza parcelarii si dezvoltarii

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum:

- *extractia de pe piata*
- *alocarea (proportia)*
- *metode de capitalizare a veniturii*

Metodele de capitalizare a veniturii, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in:

- *metodele capitalizarii directe* – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare
- *metoda actualizarii* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Cea mai credibila metoda de estimare a valorii terenului este comparatia directa. Doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extractiei sau cea a alocarii.

Comparatia directa

Metoda comparatiei directe este cea mai adecvata metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului. Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii.

Atunci cand este utilizata aceasta metoda si cand exista date comparabile, in sensul CMBU, selectarea comparabilelor si procesul de aplicare a ajustarilor se utilizeaza ca si in cazul evaluarii proprietatilor imobiliare efectuate prin abordarea prin piata. Astfel, preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcelele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie le-am obtinut de pe site-urile imobiliare, de la agentiile imobiliare colaboratoare si de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Pentru informatii referitoare la comparabile am consultat site-urile: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

Comparatia directa – se intemeiaza pe premisa principala aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile; procedura implica estimarea valorii proprietatii supuse evaluarii(proprietatea subiect) prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost recent vandute sau cu proprietati similare care sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza fie analiza pe perechi de date(tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative(tehnica calitativa) pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect. In analiza comparativa cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Ajustarile obtinute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile, ele putand fi exprimate in suma absoluta si/sau procente.

Analiza comparativa se concentreaza pe similitudinile si diferentele dintre proprietatile si tranzactiile care afecteaza valoarea. Acestea pot include diferentele de drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice; elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Procedura – etape:

- cercetarea pietei;
- verificarea informatiilor;
- alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu/unitate;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea unei indicatii asupra valorii definite sau a unui interval de valori.

Criteriul de comparatie utilizat in functie de care se efectueaza corectiile aplicate in cadrul acestei metode este *pretul pe metru patrat*.

Corectiile aplicate sunt urmatoarele:

a) corectii specifice tranzactiei:

(pot fi analizate numai in succesiunea indicata)

- Dreptul de proprietate transmis;
- Restrictii legale;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata.

b) corectii specifice proprietatii:

(pot fi analizate si in alta succesiune)

- Localizare;
- Suprafata;
- Utilizare;
- Caracteristici fizice;
- Caracteristici economice;
- Utilitati disponibile;

- Forma și relieful.

Instrumentul de lucru pe care l-am utilizat pentru efectuarea corecțiilor a fost *grila datelor de piață*, reprezentată de un tabel în care, pe verticală sunt înscrise coloanele reprezentând proprietatea evaluată (subiect) și proprietățile comparabile, iar pe orizontală rândurile cu elementele de comparație.

Au fost analizate proprietățile comparabile pentru a determina dacă prezintă caracteristici inferioare, similare sau superioare față de proprietatea evaluată.

Precizăm că prețurile terenurilor intravilane din zona analizată sunt influențate în principal de amplasamentul în zona, suprafața, deschiderea la stradă și utilitățile de care dispune.

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a) tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor.

b) tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

În cadrul tehnicilor cantitative, ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. În general, se aplică ajustări separate (la prețurile de vânzare ale comparabilelor) pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei ajustări este în funcție de datele indicate de piață.

Parcelile de teren de diferite mărimi se vând la prețuri unitare diferite, deoarece dimensiunea optimă a unei parcele depinde de utilizarea sa. Prețurile unitare variază, de asemenea, în funcție de data tranzacției și de localizarea parcelei de teren.

GRILA DATELOR DE PIATA					
ELEMENT DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila nr. 1	Comparabila nr. 2	Comparabila nr. 3	Comparabila nr. 4
Pret de oferta (Euro)	-	9.417	8.500	12.900	11.990
Suprafata (mp)	7631	3139	1886	4300	3000
Pret oferta (Euro/mp)	-	3	4,50	3	4
Data ofertei	-	27.07.2022	25.07.2022	18.07.2022	19.07.2022
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent

EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGES

Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Localizare	Com. Sapata	Com. Suseni	Com. Poiana Lacului	Com. Moraresti	Com. Draganu
Acces	Strada pietruita/drum secundar	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal
Destinatie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Deschidere (ml)	69,41	24	46	30	60
Forma	Neregulata - trapez	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi
Utilitati	Nu	Apa, electricitate – la limita proprietatii	Apa, electricitate, gaz metan – la limita proprietatii	Apa, electricitate – la limita proprietatii	Apa, electricitate – la limita proprietatii
Alte informatii	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa nr. 1 Comparatia directa - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		9,417	8,500	12,900	11,990
Suprafata - m ²	7,631.00	3,139.00	1,886.00	4,300.00	3,000.00
Pret oferta €/m ²		3.00	4.51	3.00	4.00
Marja de negociere		-5%	-10%	-3%	-5%
Valoare		-0.15	-0.45	-0.09	-0.20
Pret ajustat		2.85	4.06	2.91	3.80
Ajustari specifice tranzactiei					
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
Conditii de finantare	Numerar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
Conditii de vanzare	Integral	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Ajustare		0%	0%	0%	0%

EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGES

Valoarea ajustare	0.0	0.0	0.0	0.0	
<i>Pret ajustat</i>	2.85	4.06	2.91	3.80	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Com. Sapata	Com. Suseni	Com. Poiana Lacului	Com. Moraresti	Com. Draganu
Ajustare		18%	-25%	-17%	-26%
Valoarea ajustare		0.50	-1.00	-0.50	-1.00
Suprafata	7,631	3,139	1,886	4,300	3,000
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0
Acces	Strada pietruita/drum secundar	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0	0.00	0.00
CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT/POT/H Subzona - locuinte individuale/hale industriale	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Forma	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Deschidere	69,41	24	46	30	60
Ajustare		18%	12%	34%	13%
Valoarea ajustare		0.50	0.50	1.00	0.50
Utilitati	Nu	Apa, electricitate - la limita proprietatii	Apa, electricitate, gaz metan - la limita proprietatii	Apa, electricitate - la limita proprietatii	Apa, electricitate - la limita proprietatii
Ajustare		-18%	-12%	-17%	-13%
Valoarea ajustare		-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
Alte ajustari	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Utilizare comparabila		da	da	da	da
Ajustare totala neta		1	-1	0	-1
Ajustare totala neta procentuala (%)		18%	-25%	0%	-26%
Ajustare totala bruta absoluta		1.50	2.00	2.00	2.00
Ajustare totala bruta procentuala (%)		52.63%	49.31%	68.73%	52.68%
<i>Pret ajustat</i>		3.35	3.06	2.91	2.80

	Euro	Lei
Valoare adoptata	3.06	15.06
Valoare teren	23,322	114,947
Rotunjit la	23,300	115,000
Curs Euro	4.9287	3
		3
		3
		3
		3

Selectarea valorii:

Valorile rezultate pentru fiecare proprietate comparabila trebuie sa conduca spre o indicatie de valoare pentru proprietatea subiect.

Pentru aceasta am considerat intervalul de valori fiind situat intre 3 – 4,50 euro/mp.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Explicarea ajustarilor TEREN INTRAVILAN	
Marja de negociere	In urma analizei pietei si discutiilor telefonice purtate cu persoanele care au postat anunturile, marjele de negociere au fost intre -3% si -10%.
Dreptul de proprietate	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului.
Conditii de finantare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.
Conditii de vanzare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.
Conditii de piata	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.
Localizare	Deoarece toate proprietatile comparabile sunt din localitati diferite de proprietatea subiect, acestea au fost ajustate corespunzator in functie de zona in care sunt situate superioara/inferioara celei in care se afla proprietatea subiect, fapt rezultat din analiza de piata si a datelor secundare.
Acces	Fara ajustari.
CMBU	Nu au fost aplicate ajustari.
Incadrare/Indicatori urbanistici	Nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au indicatori urbanistici similari.
Deschidere	Toate proprietatile comparabile au fost ajustate pozitiv conform analizei de piata si a datelor secundare, dat fiind faptul ca acestea au deschideri mai mici decat proprietatea subiect.
Utilitati	Avand in vedere faptul ca proprietatea subiect nu dispune de utilitati, iar proprietatile comparabile au utilitati la limita lor, acestea au fost ajustate corespunzator negative cu -0.5 eur/mp pe baza datelor secundare.

Suprafata	Fara ajustari.
Forma	Fara ajustari.
Alte ajustari	Nu au fost necesare alte ajustari.

In consecinta, avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile au inregistrat ajustari, iar proprietatea comparabila nr. 2 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta, fiind si cea mai apropiata de proprietatea subiect, avand caracteristici asemanatoare, in opinia mea pretul de vanzare corectat rotunjit al proprietatii comparabile nr. 2, de

3 Euro/mp – 15 lei/mp respectiv 23.300 Euro – 115.000 lei

reprezinta valoarea de piata estimata a proprietatii subiect.

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

1. Adecvarea

Metoda comparatiei directe este cea mai adecvata metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului. Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii.

2. Precizia

La stabilirea valorii de piata prin comparatia directa am identificat proprietati comparabile, in zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra carora s-au aplicat un minim de ajustari atribuindu-se o credibilitate destul de mare acestei metode.

3. Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor despre o anumita comparabila sau o anumita metoda.

In cazul metodei comparatiei directe cantitatea informatiilor este mai mare decat in cazul celorlalte metode.

Astfel, avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia mea valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare descrise este:

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor de evaluare au fost obtinute urmatoarele valori:

- Metoda comparatiei directe 23.300 EURO 115.000 LEI

In urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimata in cadrul metodei comparatiei directe, aceasta respectand criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate, dar si normele legale in vigoare emise si Standardele de Evaluare ANEVAR.

SPECIFICARE	VALOARE DE PIATA	
	EURO	LEI
TEREN INTRAVILAN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375 Suprafata = 7631 mp	23.300	115.000
TOTAL:	23.300	115.000

*Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau neplatitoare de TVA).
**Curs Valutar la data de 01.08.2022: 1 Euro = 4,9287 Lei.

Ec. Corbu Mihai-Iulian

Evaluator autorizat ANEVAR

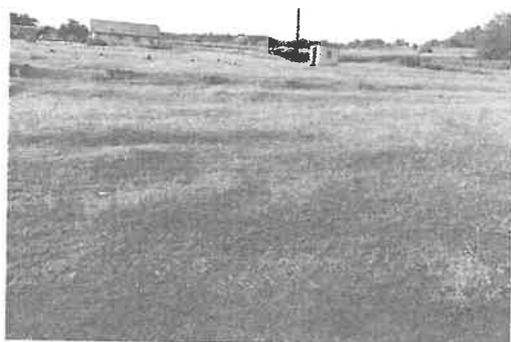
Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101

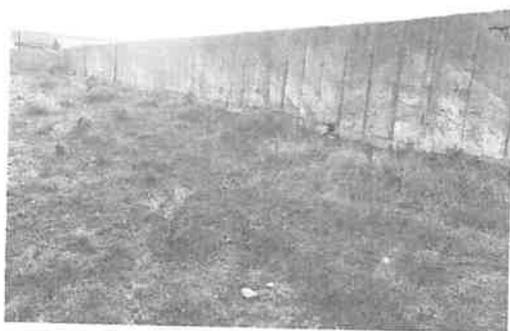


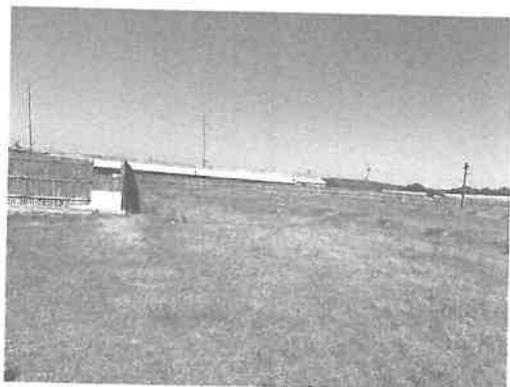
Anexe

PLANSA FOTO









Teren intravilan Suseni Arges

Suseni

3 €/mp **9.417 € ***



Laurentiu Dinu
LAUR COMPANY IMOBILIARE

0740 093 743
0248 610 266

Trimite mesaj

Vezi harta

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X6SS0302G

Actualizat ieri

Suprafață teren:	3139 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	24 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

Teren intravilan Suseni [Tutulesti] Arges ,intrare si din autostrada Pitesti - Bucuresti pasarela Oarja , suprafata teren 3139 mp , deschidere 24 m , apa , curent , bine pozitionat , zona linistita . LC 1173

Pret 3 euro mp negociabil

Laur Company Imobiliare

Proprietăți recomandate

Teren Poiana Lacului - 1886 mp

Poiana-Lacului

8.500 €



Cosmina CIRSTEA
Consultant Imobiliar
MR. EXCLUSIVITATE PITESTI (PRO)

0745 175 895
0740 562 760

Trimite mesaj!

Vezi harta

Descriere

Situat chiar la liziera padurii si inconjurat de natura, cu o suprafata generoasa de 1886 mp, acest teren va invita sa construiti casa pe care v o doriti si sa locuiti intr o liniste desavarsita, dar aproape de toate facilitatile oferite de frumoasa comuna Poiana Lacului.

831 mp - teren intravilan
1055 mp - teren extravilan

Va stam cu placere la dispozitie cu toate informatiile !

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

ID Anunt: XCEM1305I

Actualizat in 25.07.2022

Suprafata teren:	1886 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	46 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	5 m

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Teren Arabil Intravilan 3200 Mp - Padure - 1100 Mp ID-AZ017

 Morărești

3 €/mp **12.900 €**



Office Vila Noastra
Manager
VILA NOASTRA PRO

 0771 345 610
0765 351 029

 Trimite mesaj

 [vezi hartă](#)

Descriere

New Concept Imobiliare va propune spre vanzare un teren arabil intravilan cu o suprafata de 3200 mp si padure cu o suprafata de 1100 mp.

Acestea se afla in Com. Moraresti - Sat Milcoiu cu deschidere la strada principala de 30 m. Terenul detine utilitati precum apa, curent si este imprejmuit.

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: XCSF13006

Actualizat în 18.07.2022

Suprafață teren: 4300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Detalii de contact



Office Vila Noastra
Manager
VILA NOASTRA PRO

0771 345 610
0765 351 029

 Trimite mesaj

Terenuri Intravilan 3000mp Draganu Primarie Schimb Rate

📍 Drăganu-Oitani

4 € / mp **11.990 €**



Victoria Imobiliare
Administrator
VICTORIA IMOBILIARE ADVICE

📞 0740 546 580
Apeleaza acum

📍 Mapă satelit

Descriere

Vând 3000mp teren intravilan , situat pe raza comunei Draganu / Prislopu, după Primaria Draganu la 2 km distanta.

Terenul detine cadastru și intabulare

Distanta (12-15km) pana la Pitesti/ Bascov.

Se accepta si schimburi sau plata in rate direct la proprietar.

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunt: X8N003007

Actualizat în 19.07.2022

Suprafață teren:	3000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	60 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Curent
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenejare strazi: asfaltate, pietruite
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Teren Intravilan Vedea Arges

Vedea

5.000 €



Laurentiu Dinu
LAUR COMPANY IMOBILIARE

0740 055 743
0248 610 288

Trimite mesaj

Vezi harta

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X6SS03028

Actualizat în 01.07.2022

Suprafață teren: 2788 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 32 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

Teren intravilan Vedea Arges , suprafata 2788 mp , deschidere 32 m , apa , curent .
LC 1165 .

Pret 5000 euro negociabil .

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Teren 25000 mp, Podu Brosteni, stradal, 12 km de Pitesti

Pitesti, zona Periferie

6 €/ mp **150.000 €**



Chivu Nicolae
 Consultant Imobiliar Senior
 ASTORIA AGENTIE IMOBILIARA

0799 312 162
 0246 510 360 / 672121 227

Trimite mesaj

Vezi harta

Si tu iti poti reduce rata creditului
 ipotecar inobiliare.ro te poate ajuta

Apa cat poti economisi

Descriere

Teren Podu Brosteni, situat la 12 km de Pitesti, stradal, 25000 mp, deschidere 40 ml, asfalt, plan, utilitati (apa, curent), pretabil hala, pret 6 euro/mp neg.

comision agentie 1%.

Tei [vezi numarul](#)

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

ID Anunt: X3050303U

Actualizat in 18.09.2019

Suprafata teren:	25000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	40 m

UTILITATI

Apa
 Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
 Mijloace de transport
 Iluminat stradal

Teren 695mp intravilan in loc. Lunca Corbului, jud. Arges. Com...

Lunca-Corbului

5.000 €



Georgiana TOMESCU
Consultant Imobiliar
MR. EXCLUSIVITATE PITESTI **PRO**

0762 941 985
 0747 562 760

Trimite mesaj

Vezi harta

Și tu îți poți reduce rata creditului
ipotecar imobiliara.ro te poate ajuta

Așa că îți poți economisi

Descriere

Intr-o zona foarte linistita, in apropiere de padure, perfect pentru constructia casei dvs., va prezentam spre achizitie acest teren intravilan in suprafata de 695 mp cu deschidere 20.46m, teren plan.Terenul se afla la aprox 20 km de Pitesti, in loc. Lunca Corbului, sat Silisteni. Utilitati: curent, apa la limitata proprietatii. Aceasta zona este recunoscuta pentru casele frumoase si oameni gospodari, aducandu-i un plus valoare! Cadastru si toate actele la zi. Pentru mai multe detalii,nu ezitati sa me contactati ! Echipa noastra va poate consilia de la vizionare, obtinere credit,pana la incheierea tranzactiei! Comision 0% pentru cumparator!

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XCEM1304G

Actualizat in 22.07.2022

Suprafață teren:	695 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20.48 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

ALTE CARACTERISTICI

Teren construcții de vânzare

Albota

45.000 €



AnaMaria Andrei
agent imobiliar
AGENTIA IMOBILIARA
PARTENER (PRO)

0771 106-515

0752 603 810 / 0720 941 100

Trimite mesaj

[Vezi harta](#)

Descriere

Agentia Imobiliara Partener va propune spre vanzare teren situat la 17 km de Pitesti, zona Albota, suprafata 8000 mp, (3000mp intravilan + 5000 mp agricol), livada de pruni, deschidere 30m.
Utilitati: curent

Comision: 2% din valoarea tranzactiei. Comisionul agentiei poate fi majorat/diminuat in functie de valoarea proprietatii si pretul negociat.

Pentru mai multe detalii/vizita va rugam sunati la numarul [vezi numărul](#) - AnaMaria Andrei

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunt: X96U0304L

Actualizat in 15.04.2022

Suprafață teren:	8000 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	70 mp
Front stradal:	30 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite

ALTE CARACTERISTICI

DESTINAȚIE

2816 MP intravilani situati la 10 Minute de Curtea de Arges

 Băiculești

4,2 €/mp **12.000 €**



Robert Andrei Laita
AIS RENT & SELL **PRO**

 0756 823 862
Apelanta eorum

 Trimite mesaj

 Vizitură

Și tu poți reduce rata creditului
ipotecar imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

Terenul dispune de toate utilitatile mai puțin canalizare și gaze, asfaltul se afla la 20m distanta .
Pentru mai multe detalii astept telefonul dumneavoastra !

COMISION 0 !

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XBOE03006

Actualizat în 20.06.2022

Suprafață teren:	2816 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	16 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Apa
Gaz

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite
Mijloace de transport

Teren construcții de vânzare

📍 Corbșori

5 €/mp **11.000 €**



AnaMaria Andrei
agent imobiliar
AGENTIA IMOBILIARA
PARTENER (PRO)

☎ 0771 186 515
0732 811 903 / 0770 541 716

✉ Trimite mesaj

📍 Vezi harta

Descriere

Agentia Imobiliara Partener va propune spre vanzare in EXCLUSIVITATE teren intravilan , zona Corbșori situat la 60 km Pitesti, 15 km de Domnesti, zona turistica (biserica din piatra), suprafata teren 2200 mp, deschidere stradala 40m, utilitati (aoa, curent)

Pentru mai multe informatii/vizita ne puteti contacta la numarul vezi numărul - AnaMaria Andrei

* Suprafetele imobilului prezentat cat si anul de constructie sunt cu titlu informativ. Clientii interesati de veridicitatea informatiilor sunt rugati sa solicite documente!

**Agentia Partener va ofera consiliere gratuita pentru finalizarea dosarului de creditare, in cazul...

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X96U0304

Actualizat în 04.02.2022

Suprafață teren:	2200 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	40 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

Teren de vanzare in comuna Cocu in suprafata de 4759 mp

 Cocu, zona Exterior Vest

9.000 €



Cristian-Sorin Perja
 Broker owner
 PROJECT CENTER INTERMED 2004 SRL PRO

 0755 133 133
 0759 133 133

 Trimite mesaj

 Vezi harta

Și tu îți poți reduce rata creditului
 ipotecar Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

Agentia imobiliara Project Center va ofera spre vanzare teren ideal pentru casa de vacanta situat in comuna Cocu, jud. Arges, in suprafata de 3059 mp, deschidere de 10,5 m. Terenul este intravilan dispunand si de o portiune impadurita. Pe teren exista un izvor cu apa potabila iar ca utilitati: curent electric aflat la limita proprietatii.

In pretul de vanzare este inclusa o alta parcela de teren in suprafata de 1700 mp, situata in extravilanul comunei Cocu.

Ambele terenuri poseda carte funciara si cadastru, toate actele la zil

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

ID Anunt: X4BB13047

Actualizat în 12.05.2022

Suprafață teren:	4759 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	11 m

UTILITĂȚI

Apa
 Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
 Mijloace de transport



Termeni și condiții de utilizare

Judet: ARGES

UAT: Sapata

Numar cadastral:
80073

Cautare imobil

Selectare fundal ⓘ



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017



Ortofoto 2018



Ortofoto Laki

Strat imobile ⓘ



Se certifica autenticitatea prezentei înscris



Timbru sec

ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrișă: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA – PERSOANĂ JURIDICĂ** cu sediul social în comuna Săpata, sat Mirtești, nr.17, cod poștal 314, județul Argeș, C.I.F. RO50565/05.01.1994, prin reprezentant, dl. **GUȚĂ A. IOAN**, domiciliat în comuna Săpata, sat Căminuș, nr.71, județul Argeș, identificat cu CI seria AS nr.413575 eliberată de poliția mun. Pitești/26.05.2005, CNP 1410116037823, conform Hotărârii Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, declară că este proprietară a imobilului situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, compus din suprafața totală de 47.811 m.p. teren (47.808 m.p. conform actelor de proprietate) din care: 1Cc – 17.438 m.p. curți-construcții, 2Cc – 2.375 m.p. curți-construcții, 3Cc – 24.871 m.p. și 4Dr – 3.127 m.p. drum, împreună cu următoarele construcții: C2 – în suprafață construită la sol de 94 m.p., C3 – în suprafață construită la sol de 92 m.p., C4 – în suprafață construită la sol de 93 m.p., C5 – în suprafață construită la sol de 93, C11 – în suprafață construită la sol de 607 mp, situate pe terenul curți-construcții, cu vecinii: la Nord – Primăria Săpata și Mostoghiu Ilie, la Sud – Mănoiu Aurelian, Burcea Constantin și Bădea Ileana, la Vest – Drum Județean Poiana Lacului - Lunca Corbului, Mănoiu Aurelian, Primăria Săpata și Ferestean Vasile-Ciprin și la Est – Drum exploatare și Bădea Ileana. Terenul este identificat cu număr cadastral 80011, construcția C2 este identificată cu număr cadastral 80011-C2, construcția C3 este identificată cu număr cadastral 80011-C3, construcția C4 este identificată cu număr cadastral 80011-C4, construcția C5 este identificată cu număr cadastral 80011-C5, construcția C11 este identificată cu număr cadastral 80011-C11, iar construcția C13 este identificată cu număr cadastral 80011-C13 conform documentației de cadastru. **NOTĂ:** Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află următoarele construcții: C1 – în suprafață construită la sol de 202 mp, identificată cu număr cadastral 80011-C1 proprietatea Ghilță Virgil-Ionut, C6 – în suprafață construită la sol de 931 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C6 și C7 în suprafață construită la sol de 131 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C7 proprietatea Stoica Marin, C8 – în suprafață construită la sol de 1248 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C8 proprietatea S.C. „DITRA” SRL, C9 – în suprafață construită la sol de 710 m.p., identificată cu număr cadastral 80011-C9, C10 – în suprafață construită la sol de 750 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C10 și C12 în suprafață construită la sol de 239 m.p., identificată cu număr cadastral 80011-C12 proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

Imobilul descris mai sus face parte din domeniul privat al comunei Săpata, fiind dobândit în baza art.29, aliniatul 7 din Legea nr.18/1991 republicată și modificată ulterior, în baza cărui terenul a trecut în proprietate privată a comunei, nefiind vândut în termen de 1 an de la data desființării CAP-urilor, situația juridică fiind reglementată conform Hotărârii nr.4/06.01.2009 a Consiliului Local Săpata, iar construcțiile au aparținut fostelor CAP-uri trecând de asemenea în proprietatea comunei Săpata. Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost intabulat în Cartea funciară nr.80011 a localității Săpata lucrările de publicitate imobiliară fiind efectuate sub nr. 4614/25.11.2009. Deoarece din imobilul descris mai sus urmează să fie înstrăinată o suprafață de teren, eu **GUȚĂ IOAN**, reprezentant al Consiliului Local Săpata

HOTĂRĂSC:

DEZMEMBRAREA imobilului descris mai sus în 8 corpuri de proprietate distincte, după cum urmează:

1. **LOTUL 1** - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 4.621 mp având categoria de folosință curți-construcții – 1Cc, cu vecinii: la Nord – Primăria Săpata, la Sud – Lotul 8 (nr. cadastral 80078), la Vest – Drum județean Poiana Lacului – Lunca Corbului și la Est –

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află construcția C1 - în suprafață construită la sol de 202 m.p. proprietatea Ghiță Virgil-Ionuț.

2. LOTUL 2 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață totală de 3.567 mp, din care: -1Cc - 237 mp curți-construcții, 2Cc - 822 mp curți-construcții și 3DR - 370 mp drum, cu vecinii: la Nord - Lot 8 (nr.cadastral 80078), la Sud - Mănoiu Aurelian, la Vest - Drum Județean P. Lacului - Lunca Corbului și la Est - Lot 8 (nr. cadastral 80078) și Lot 3 (nr. cadastral 80072) identificat cu număr cadastral 80072 conform documentației de cadastru anexată.

3. LOTUL 3 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 12.722 mp având categoria de folie curți-construcții - 1Cc, împreună cu următoarele construcții: C1 (fost C13) - în suprafață construită la sol de 607 mp și C3 (fost C11) - în suprafață construită la sol de 633 mp, situate pe acest teren, cu vecinii: la Nord- Lotul 8, la Sud - Burcea Constantin și Badea Ileana Vest - Lotul nr. 2 și Lotul nr. 5 și la Est - Drum exploatare și Badea Ileana, identificat cu număr cadastral 80073 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C2 (fost C1) în suprafață construită la sol de 239 m.p. proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

4. LOTUL 4 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 3.321 mp având categoria de folie curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord- Lotul nr.8, la Sud- Lotul nr. 8, la Vest - Lotul nr.8 și la Est - Lotul 5, identificat cu număr cadastral 80074 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C1 (fost C2) în suprafață construită la sol de 1248 m.p. proprietatea S.C. „DITRA” SRL.

5. LOTUL 5 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 8.097 mp având categoria de folie curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord- Lotul 8, la Sud - Lotul 8, la Vest - Lotul 8, la Est - Lotul 3, identificat cu număr cadastral 80075 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasate construcțiile C1 (fost C2) și C2 (fost C10) - în suprafață construită la sol de 710 m.p. și C2 (fost C10) - în suprafață construită la sol de 710 m.p. proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

6. LOTUL 6 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 3.936 mp având categoria de folie curți-construcții - 1Cc, împreună cu următoarele construcții: C1 (fost C2) - în suprafață construită la sol de 94 m.p., C2 (fost C3) - în suprafață construită la sol de 92 m.p., C3 (fost C4) - în suprafață construită la sol de 93 m.p. și C4 (fost C5) - în suprafață construită la sol de 93, situate pe acest teren, cu vecinii: la Nord- Mostoghiu Ilie, la Sud - Primăria Săpata, la Vest - Lotul 1, Lotul 8, la Vest - Ferestean Vasile-Ciprian și la Est - Lotul 7 și Lotul 8, identificat cu număr cadastral 80076 conform documentației de cadastru anexată.

7. LOTUL 7 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 8.881 mp având categoria de folie curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord- Mostoghiu Ilie, la Sud - Lotul 8, la Vest - Lotul 8 și la Est - Drum exploatare, identificat cu număr cadastral 80077 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C1 (fost C2) în suprafață construită la sol de 931 m.p și C2 (fost C7) în suprafață construită la sol de 931 m.p. proprietatea Stoica Marin .

8. LOTUL 8 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Băniștarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 2.756 mp având categoria de folie drum - 1DR, cu vecinii: la Nord- Lotul 1, Mostoghiu Ilie, la Sud - Lotul 2, Lotul 3, Lotul 5, Lotul 6, la Vest - Lotul 1, Drum județean P. Lacului - L. Corbului și Lotul 2 și Drum exploatare, Lotul 4 și Lotul 3, identificat cu număr cadastral 80078 conform documentației de cadastru anexată.

SOLICIT dezmembrarea imobilului în cele 8 (opt) loturi descrise mai sus, documentațiilor de cadastru avizate de OCPI Argeș.

	<p>BIROUL NOTARULUI PUBLIC GABRIELA CHIRAN PITEȘTI, jud. ARGEȘ Bdul. Republicii, Zona Centru, bl. E3a, sc.G, parter Tel/fax 0248/221777 OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3421</p>
---	---

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5048
30.12.2009

In fata mea, **CHIRAN GABRIELA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat și a solicitat redactarea și autentificarea unui act de dezmembrare:

GUȚĂ A. IOAN, domiciliat în comuna Săpata, sat Găinușa, nr. 71, județul Arges, identificat cu CI seria AS nr.413575 eliberata de politia mun. Pitesti/26.05.2005, CNP 1410116037823 reprezentant legal al Consiliului Local al comunei Săpata, conform Hotărârii Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, care, după citirea prezentului înscris a consimțit la autentificarea acestuia și a semnat toate exemplarele și anexele.

In temeiul art. 8 lit.b și art.65 din Legea nr.36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

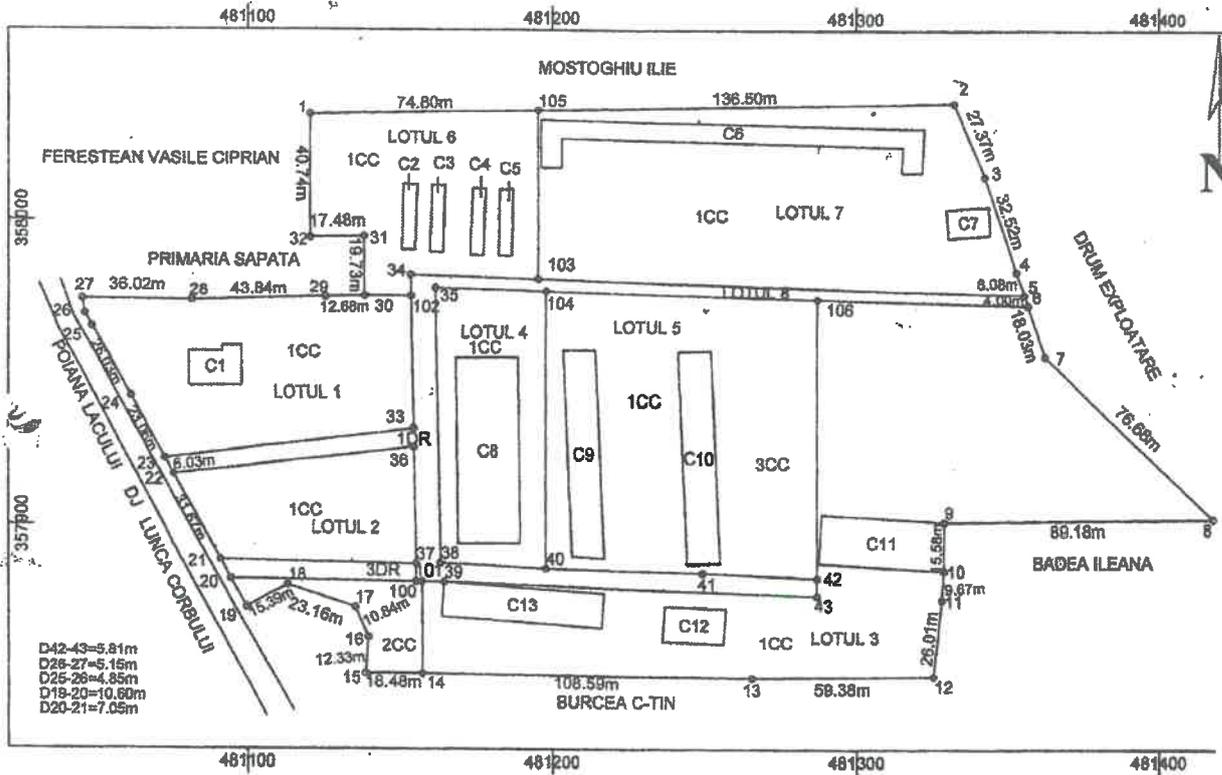
Onorariu de 430 lei + 81,70 lei TVA cu OP/2009



Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire

Scara 1:2000

(r. Cadastral)	Suprafata masurata	Adresa imobilului:		
80011	47811	jud. Arges, UAT Sapata, loc. Banaresti, tarla 4, parcela 42		
Cartea funciara Nr.	80011	UAT	SAPATA	Intravilan

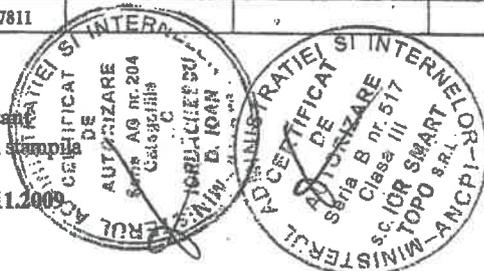


Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
80011	17438	CC	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD	4621	CC(LOT1)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD	
80011	2375	CC	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD	2375	CC(LOT2)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD	
80011	24871	CC	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD	822	CC(LOT2)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD	
80011	3127	DR	TEREN INTRAVILAN NEMPREJMUIT	370	DR(LOT2)	TEREN INTRAVILAN NEMPREJMUIT	
					12722	CC(LOT3)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD
					3231	CC(LOT4)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD
					8097	CC(LOT5)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD
					3936	CC(LOT6)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD
					8881	CC(LOT7)	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD
					2756	CC(LOT8)	TEREN INTRAVILAN NEMPREJMUIT
TOTAL	47811				47811		

Executant
Semnatura si stampila

Data: 16.11.2009



Receptionat

Data: 16.11.2009



HOTĂRÂRE

aprobarea dezmembrării unui imobil teren intravilan, curții-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

-art. 25 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare;

-art. 23 lit. e, art. 132 alin. 1, art. 133 alin. 1, art. 135 alin.1 lit. a din Ordinul nr. 700/2014 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

-art. 553 alin 1 și 4, art. 879 alin 2 și art. 880 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;

-art. 129 alin. (2) lit. b) și c) coroborat cu alin. (4) lit. f) și cu alin. (6) lit. c), art. 139 alin (3) lit e) și g) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

având în vedere proiectul de hotărâre nr. 17/2020 privind aprobarea dezmembrării unui imobil teren intravilan, curții-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești

a) referatul de aprobare al primarului comunei Săpata, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1059 din 18.03.2020;

b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei, înregistrat sub nr. 1108 din 23.03.2020;

c) raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA, întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre

Art.1. (1) Se aprobă dezmembrarea imobilului - teren în suprafață de 12.722 mp., cu nr. cadastral 80073, înscris în cartea funciară nr. 80073, după cum urmează:

a) Lotul nr. 1 - în suprafață de 7631 mp. teren curții-construcții;

b) Lotul nr.2 - în suprafață de 218 mp. propus drum de acces;

c) Lotul nr.3 - în suprafață de 2758 mp. teren curții-construcții;

d) Lotul nr.4 - în suprafață de 2115 mp. teren curții-construcții;

(2) Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare, prevăzut la alin. (1) este cel din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul comunei Săpata, precum și compartimentul financiar, contabil și urbanism, vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, de către secretarul general al comunei Săpata.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei și prefectului județului Argeș și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.cjarges.ro/web/sapata/consiliul-local-sapata

L.S.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinică Gheorghică



Nr. 17 din 31.03.2020

Contrasemnează:

**SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI SĂPATA**

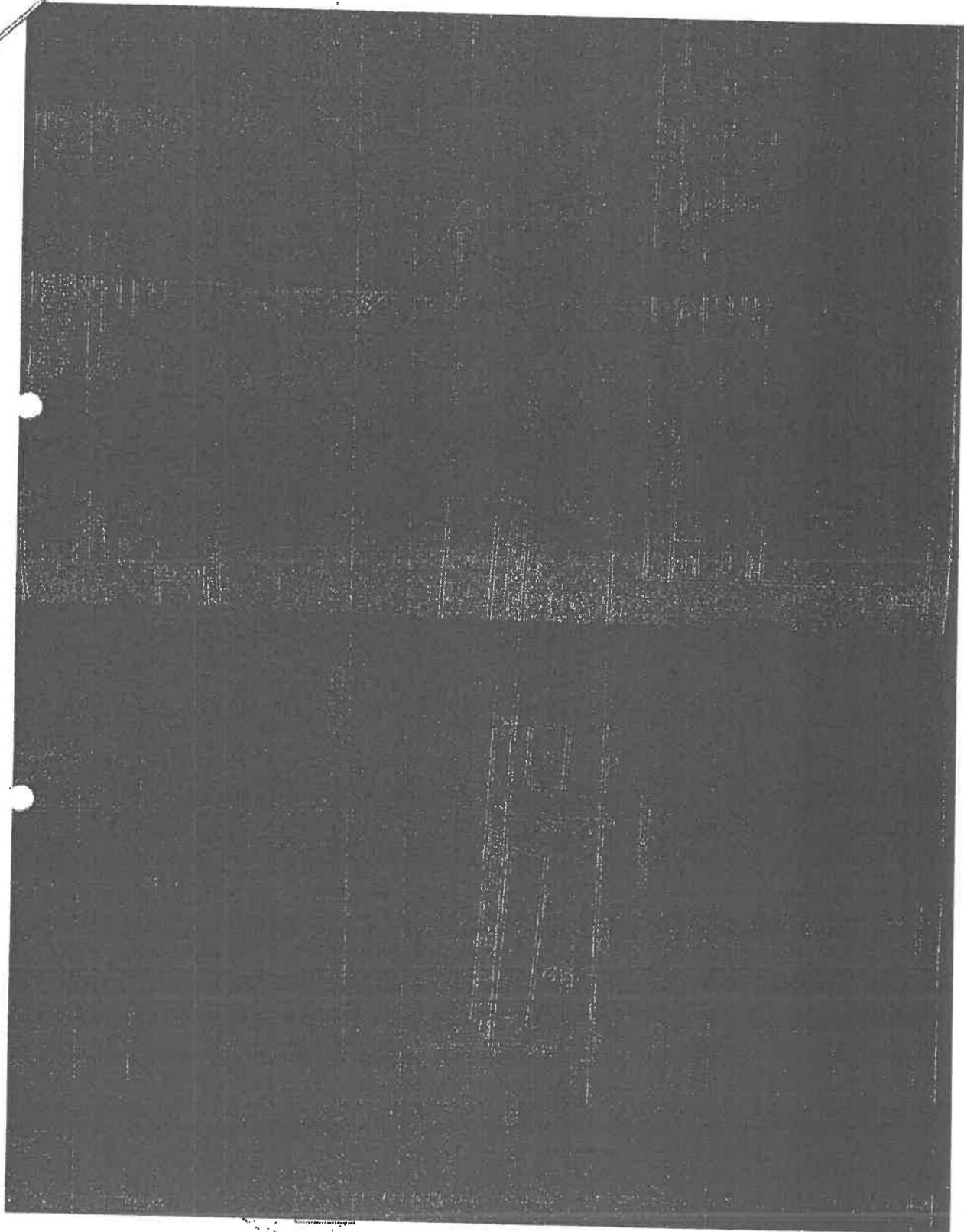
DELCEG-DUMITRU CRISTINA



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art. 45 din Legea 215/2001 (r¹)

Nr. total al consilierilor	= 11	Voturi - „pentru” = 11
Nr. total al consilierilor prezenți	= 11	- „contra” = 0
Nr. total al consilierilor absenți	= 0	- „abțineri” = 0

Se comunică: 1 ex. Instituției Prefectului – Jud. Argeș/ 1 ex. Primar / 1 ex. dosar / 1 ex. afișat/



☞ Dinică Gheorghină

[Handwritten signature]
.....

COMUNEI SĂPATA

☞ DELCZEG-DUMITRU CRISTINA

[Handwritten signature]

Judetul ARGES
PRIMARIA COMUNEI SAPATA
Tel/fax 0248/617009
E-mail :primarie@sapata.cjarges.ro
Nr. 1458 din 16.04.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6/1458/ din 16.04.2020

EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM IN SCOPUL
DEZMEMBRARII
SUPRAFETEI DE 12.722 MP NR. CAD. 80073 IN PATRU LOTURI, RESPECTIV:
LOTUL NR.1 - 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 2 -218 MP DRUM DE ACCES
LOTUL NR. 3 -2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 4 - 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA SAPATA , cu sediul in Comuna sapata, sat Popesti, nr. 17, judetul Arges, inregistrata sub nr. 1458/16.04.2020

Pentru Imobilul - teren INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII - in suprafata totala de 12.722 m.p- nr. cadastral 80073

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA :

- LUCRARILE CE FAC OBIECTUL ACESTUI PROIECT SUNT AMPLASATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI SAPATA , SAT BANARESTI, JUDETUL ARGES
- IMOBILUL ESTE PROPRIETATEA COMUNEI SAPATA, DOMENIUL PRIVAT CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA - NR. CADASTRAL 80073 A UAT SAPATA-

2. REGIMUL ECONOMIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA:

- SUPRAFATA TERENULUI ESTE DE 12.722 MP ;
- TERENUL SE AFLA IN INTRAVILANUL COMUNEI SAPATA, CU DESTINATIE : CURTI CONSTRUCTII ;

3 REGIMUL TEHNIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA:

- SE PROPUNE DEZMEMBRAREA TERENULUI INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA A LOCALITATII SAPATA, JUDETUL ARGES, CU NUMARUL CADASTRAL 80073, IN SUPRAFATA DE 12.722 MP DUPA CUM URMEAZA:
- LOTUL NR.1 - 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
- LOTUL NR. 2 - 218 MP DRUM DE ACCES
- LOTUL NR. 3 - 2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
- LOTUL NR. 4 - 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucat:

OBTINEREA EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM
IN SCOPUL
DEZMEMBRARII
SUPRAFETEI DE 12.722 MP NR. CAD. 80073 IN PATRU LOTURI, RESPECTIV:
LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 2 -218 MP DRUM DE ACCES
LOTUL NR. 3 -2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

❖ ⁴⁾Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....JUDETUL ARGES.....
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la Justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 98/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

+-----+
| Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de |
| a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea |
| evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor |
| acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite |
| actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului. |
+-----+

+-----+
| In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului |
| stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, |
| solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii |
| administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru |
| autorizarea executarii lucrarilor de constructii. |
+-----+

+-----+
| In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe |
| parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra |
| mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta |
| are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice |
| competente. |
+-----+

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE /DESFINTARE va fi insotita c
urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul
de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi,
cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa gaze naturale Alte avize/acorduri:
 canalizare telefonizare aviz mediu

alimentare cu energie electrica salubritate

alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

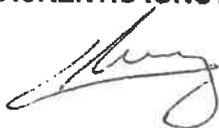
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

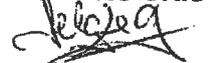
TAXA PRIVIND AVIZUL COMISIEI DE URBANISM SI CU - SCUTIT

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

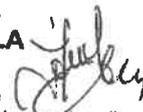
PRIMAR,
MICU LAURENTIU IONUT



SECRETAR,
DELCZEG DTRU CRISTINA



INTOCMIT,
VASILE IONELA



Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de
In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu
modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un a
certificat de urbanism.

Conducatorul autoritatii
administratiei publice emitente***),
.....
(functia, numele, prenumele si semnatura)
L.S.

Secretar general/Secretar,
.....
(numele, prenumele si semnatura)

Arhitect-sef****),
.....
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.

*)Se completeaza, dupa caz:

- consiliul judetean;
- Primaria Municipiului Bucuresti;
- Primaria Sectorului al Municipiului Bucuresti;
- Primaria Municipiului
- Primaria Orasului
- Primaria Comunei

**)Se completeaza in conformitate cu declaratia scopului in scris in cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

***)Se completeaza, dupa caz:

- presedintele consiliului judetean;
- primarul general al municipiului Bucuresti;
- primarul sectorului al municipiului Bucuresti;
- primar.

****)Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești
Adresa: Localitate: Costești, Str. Victoriei, nr.49, Cod postal 115200, Fax
0248/672024, Telefon 0348212295

Nr.	25970
Ziua	16
Luna	07
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **COMUNA SAPATA-DOMENIUL PUBLIC**
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **25970** din data **16-07-2020**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având numărul cadastral 80073 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **81375** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 7631 mp;
- 2) **81376** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 218 mp;
- 3) **81377** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 2758 mp;
- 4) **81378** situat în Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata având suprafața măsurată 2115 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARGES la data: 22-07-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

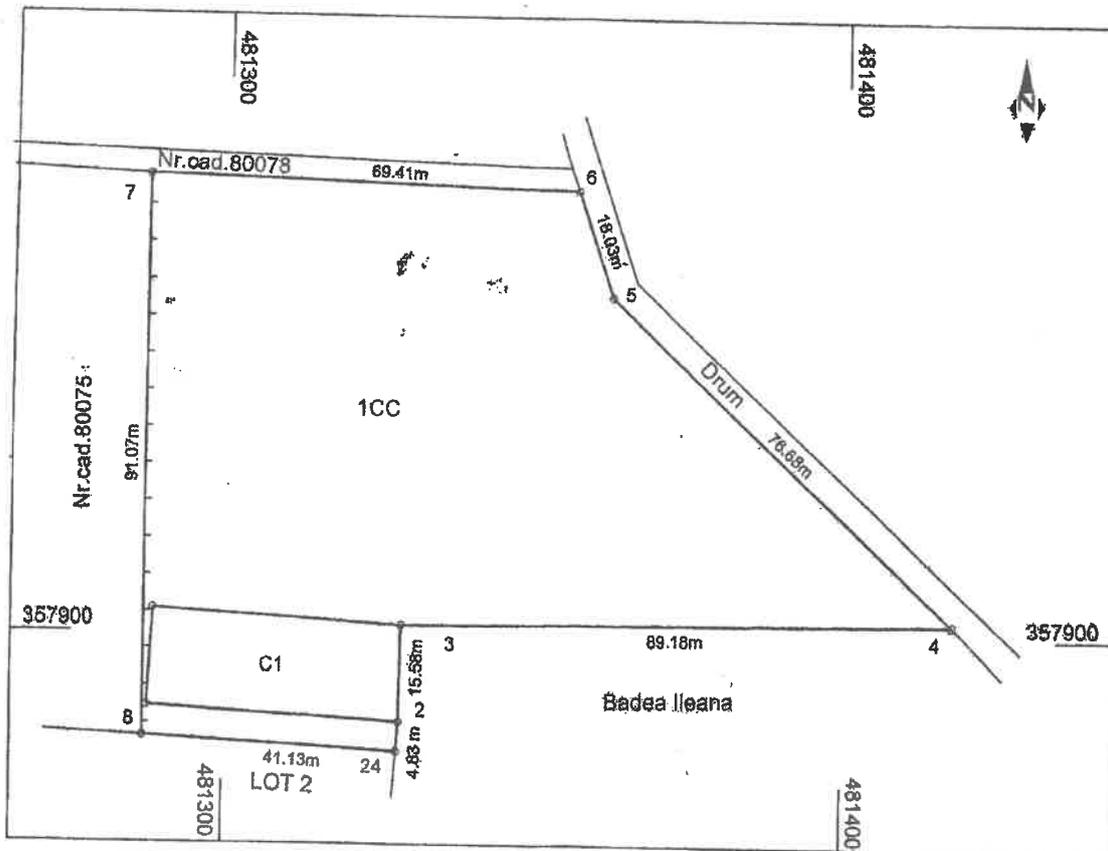
Inspector
Mihaela-Livia Badita



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral 81375	Suprafata masurata a imobilului(mp) 7631	Adresa imobilului :Comuna Sapata , Jud.Arges Sat Banaresti , Tarla 4,Parcela 42
Cartea Funciara nr.	Intravilan	Unitatea administrativ teritoriala (UAT) SAPATA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	7631	V - Impremult cu gard ; N , E , S , - Neimpremult
Total		7631	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	633	
Total		633	

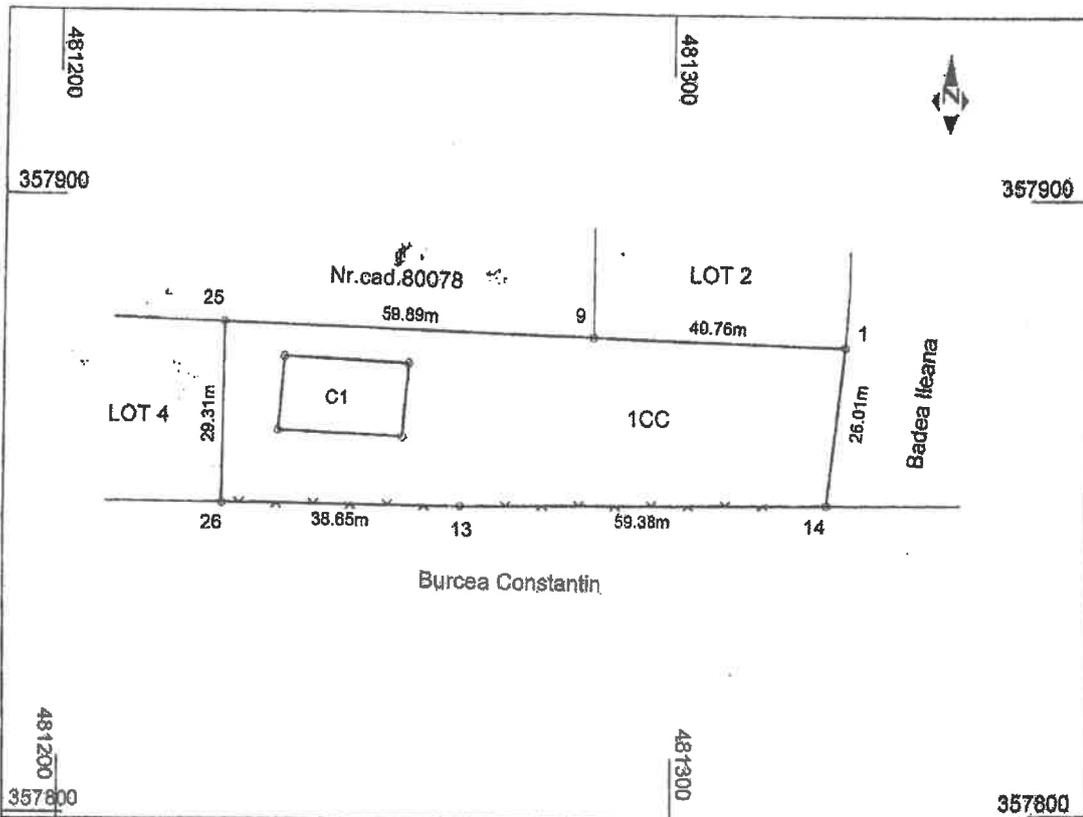
Suprafata totala masurata = 7631 mp

<p style="text-align: center;">Executant</p> <p style="text-align: center;">S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren conform planului si a tuturor documentelor cadastrale si corespundenței acestora cu realitatea din teren</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO - B - J nr. 1007 S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Classa I</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Data 29.06.2020 Seria RO-B-F nr. 1744 GEORGIU GEDAN RADU</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">Stampila BCPI</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">25970 Semnatura si parafa 16.IUL. 2020</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p style="font-size: small;">Data Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș</p> <p style="font-size: small;">BĂDIȚĂ MIHAELA LIVIA Consilier cadastru</p> </div>
---	---

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral 81877	Suprafata masurata a imobilului (mp) 2758	Adresa imobilului : Comuna Sapata , Jud. Arges Sat Banaresti , Tarla 4, Parcela 42
Cartea Funciara nr.		Intravilan Unitatea administrativ teritoriala (UAT) SAPATA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	2758	S - Imprejmit cu gard ; N , E , V , - Neimprejmit
Total		2758	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	239	
Total		239	

Suprafata totala masurata = 2758 mp

<p>Executant S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Senz RO - B - J nr. 109/2006 Clasa I</p> <p>BOGDAN PRADU CATEGORIA A de ingineri</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral 25970 / 16.10.2020 Semnatura si parafa Data</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>BADITA MIHAELA LIVIA Consilier cadastru</p>
--	---

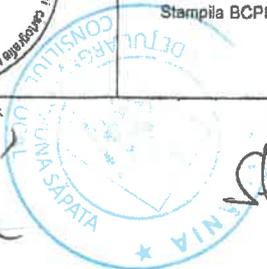
Prezident de sedinta

Gheorghe Prekan

Contrasechest

Secretar general

Georgiana NEAGU



Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

**PRIMARIA SAPATA
COMUNA SAPATA, JUDETUL ARGES**

*ANEXA nr.2 la
HCL nr. 53/19.09.2022*

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii

- SEPTEMBRIE 2022 -

- SECTIUNEA I – FISA DE DATE**
- SECTIUNEA II – CAIET DE SARCINI**
- SECTIUNEA III – FORMULARE SI MODEL CONTRACT – CADRU DE VANZARE**
- SECTIUNEA IV – STUDIUL DE OPORTUNITATE**

Dispozitii generale

ART.1. Prezenta documentatie reglementeaza procedura de vanzare a bunurilor imobile, terenuri si/sau constructii, aflate in proprietatea privata a Comunei Sapata, exceptie facand cele care sunt supuse vanzarii prin legi speciale.

ART.2. La intocmirea documentatiei s-au avut in vedere urmatoarele acte normative:

- prevederile art.363 si urmatoarele din Ordonanta de urgenta nr.57/2021 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art.555, art.1650 din Legea nr.287/200s privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

ART.3. Principiile care stau la baza vanzarii bunurilor aflate in domeniul privat al Comunei Sapata sunt: transparenta, tratamentul egal, proportionalitatea, nediscriminarea si libera concurenta, asa cum sunt ele definite la art.311 din Codul Administrativ.

ART.4. Vanzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitatie publica, stabilirea oportunitatii vanzarii si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea deliberativa a administratiei publice locale, respectiv Consiliul local al comunei Sapata, si se aproba prin hotarare a acestuia, cu respectarea prevederilor legale.

ART.5. Pretul minim de vanzare se aproba prin hotarare a Consiliul local comunei Sapata si va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de catre evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizati in conditiile legii, si valoarea de inventar a bunului imobil.

ART.6. Garantia se stabileste intre 3 si 10% din pretul contractului de vanzare, fara TVA., prin hotarare a Consiliul local a Comunei Sapata.

ART.7.(1) Aplicarea procedurii de vanzare se realizeaza prin Comisia de evaluare din a carei componenta vor face parte si reprezentanti ai Consiliului local al Comunei Sapata, stabiliti prin hotarare.

(2) Ceilalti membri ai comisiei din aparatul de specialitate al primarului, precum si supleantii lor, vor fi numiti prin dispozitie a primarului, impreuna cu atributiile comisiei, conform prevederilor legale.

ART.8. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local al Comunei Sapata.

ART.9.(1) Demararea procedurii de vanzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr., cadastral 81375, avand

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

categoria de folosinta curti constructii, se realizeaza pe baza raportului de specialitate intocmit de exepert autorizat Anevar, si a documentatiei de licitatie.

(2) Terenul destinat vanzarii este inregistrat in evidentele de cadastru si carte funciara in proprietatea privata a Comunei Sapata, avand nr. Cadastral 81375.

SECTIUNEA I - FISA DE DATE

privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

I.A. Informatii privind autoritatea contractanta:

1. Denumire: Comuna Sapata, judetul Arges - reprezentat legal prin Primar – Micu Laurentiu Ionut
2. Cod unic de inregistrare: 5050565
3. Adresa: Comuna Sapata, sat Popesti, nr.17, judetul Arges, cod postal 117640
4. Persoane de contact: Micu Laurentiu Ionut – Primar Comuna Sapata
5. E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro, asistenta_sociala.sapata@yahoo.com
6. Telefon: 0248/61700s,
7. Fax: 0248/61700s

I.B Scopul aplicarii procedurii:

1. Autoritatea contractanta Comuna Sapata organizeaza procedura in vederea atribuirii contractului de vanzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4. Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 69,41 m si o adancime de 91,07 m, forma fiind neregulata.

2. Destinatia/categoria de folosinta este curti constructii.

Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic. Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art.435 lit.b) „cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa.

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si alte asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand terenurile de sustinere a turbinelor eoliene.

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul ca „in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art.453 lit.b) din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic”.

Avand in vedere cele de mai sus prezentate, terenul a fost evaluat in ipoteza unui teren liber construibil. Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

I.C.Procedura aplicata:

I.C.1. ***Atribuirea contractului de vanzare se realizeaza prin procedura licitatiei publice organizata in conformitate cu prevederile Ordonantei de urgenta nr.57/2019*** privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Hotararii Consiliului local al Comunei Sapata nr. 44/29.07.2022, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

I.D. Valoarea contractului:

I.D.1. Pretul minim de vanzare de la care incepe licitatia este de **3 euro/mp echivalentul a 23.300 euro/7631 mp respectiv 15 lei/mp echivalentul a 115.000 lei/7631mp**, la care se adauga TVA, dupa caz, stabilit conform raportului de evaluare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101.

Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita in lei, in doua rate egale, astfel: 50 % din valoarea pretului licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, iar diferenta de 50% din pretul licitat in termen de 90 zile de la achitarea primei transe de plata.

I.D.1. Ofertantul este obligat sa achite o garantie de participare la licitatie in valoare de **3.450 lei**, reprezentand 3% din pretul minim de pornire la licitatie, fara TVA, stabilit prin raportul de evaluare intocmit de expert autorizat ANEVAR, care se depune la casieria Primariei Comunei Sapata sau in contul RO44TREZ04621390201XXXXX deschis la Trezoreria Pitesti.

I.E. Criteriul/criteriile de atribuire: pretul cel mai mare oferit.

II. Conditii generale ale procedurii:

II.1 Teren proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, apartinand domeniului privat al Comunei Popesti.

III. Documentele procedurii:

III.1 In vederea demararii licitatiei, comisia de evaluare va pune la dispozitia solicitantilor documentatia de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini, Fisa de date a procedurii, Formulare si studiul de oportunitate, precum si actul de dezmembrare si documentele cadastrale aferente terenului.

IV. Modul de prezentare a ofertelor:

IV.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile caietului de sarcini, a fisei de date si a formularelor puse la dispozitie de autoritatea contractanta, Comuna Sapata.

IV.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

IV.3. Ofertele se depun la sediul Primariei Comunei Sapata, sat Popesti, strada Principala, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta Comuna Sapata, in ordinea primirii lor, in registrul de Intrare - Iesire, precizandu-se data si ora.

IV.4. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, in plicul exterior, semnat de catre ofertant, insotita de o cerere de participare la licitatie, formular pus la dispozitie de autoritatea contractanta, Comuna Sapata.

IV.5. Ofertele care nu contin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate si nu vor putea participa la procedura.

IV.6. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie intr-un ziar local si national, precum si in cadrul Monitorului Oficial, au fost depuse cel putin doua oferte valabile, in caz contrar procedura se va anula si se va organiza o noua licitatie.

IV.7. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

IV.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada derularii procedurii, pana la incheierea contractului.

V. Alte informatii

V.1. Documentele pentru elaborarea si prezentarea ofertei pot fi obtinute gratuit, in format electronic de catre persoanele interesate, sau pe suport de hartie (un exemplar) in baza unei solicitari in acest sens, cu conditia achitarii sumei de 150 lei, reprezentand cheltuielile de multiplicare.

V.2. Documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS va fi pusa la dispozitia persoanei interesate in maxim 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

acesteia, dar nu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita de depunere a ofertelor.

V.3. Orice potential ofertant care a obtinut un exemplar din documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS are dreptul de a solicita clarificari cu privire la continutul acesteia, iar autoritatea contractanta Comuna Sapata, are obligatia de a raspunde la orice solicitare de clarificari si de a transmite raspunsul cu cel putin 5 zile inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

V.4. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost depusa in timp util, punand autoritatea in imposibilitatea de a respecta termenul de la pct.3, acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificari in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

V.5. Clarificarile vor fi transmise prin e-mail sau inregistrate la Sediul Autoritatii Contractante Comuna Sapata, cu specificatia – solicitari clarificari pentru procedura de licitatie publica vanzare teren.

SECTIUNEA A II-A CAIETUL DE SARCINI

privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

CAPITOLUL I. Informatii generale privind bunul imobil constructie si terenul aferent ce face obiectul vanzarii:

1.1. Bunul imobil-teren, proprietate privata a Counei Sapata, situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand suprafata de 7631 mp.

1.2. Destinatia/categoria de folosinta a bunului imobil este "curti cnstructii".

Elemente de identificare si amplasare a bunului imobil: suprafata 7631 mp, forma neregulata, categoria de folosinta: curti constructii, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4. Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 6s,41 m si o adancime de s1,07 m, forma fiind neregulata.

Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic. Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art.435 lit.b) „cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa, si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si alte asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand terenurile de sustinere a turbinelor eoliene”.

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

Codul Fiscal se prevede faptul ca „in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art.453 lit.b) din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic”.

Avand in vedere cele de mai sus, terenul a fost evaluat in ipoteza unui teren liber construibil. Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

1.3. Terenul care face obiectul vanzarii nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in baza legilor reparatorii si nu face obiectul vreunui litigiu.

1.4 Alte observatii privind bunul ce face obiectul vanzarii: **Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic.**

CAPITOLUL II. Conditii generale ale vanzarii:

2.1. Legislatia aplicata: Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Cod Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

2.2. Conform prevederilor art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/201s privind Codul Administrativ, vanzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.

2.3.*Are dreptul de a se inscrie la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indepline te cumulativ urmatoarele conditii:*

a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;

b) a depus oferta si cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;

c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

2.4. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.5. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS- DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS.

2.6. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile, in caz contrar procedura se va anula si se va organiza o noua licitatie.

2.7. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa eel putin o oferta valabila. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

2.8. Participarea la licitatie echivaleaza cu acceptarea documentatiei de atribuire si a studiului de oportunitate.

2.9. Comisia de evaluare va elabora documentele si va pune la dispozitia persoanelor interesate documentatia de atribuire, in baza careia se vor elabora ofertele.

2.10. Ofertantul are obligatia de a respecta conditiile impuse de natura bunului ce urmeaza a fi vandut in ce priveste mediul inconjurator si stabilite conform legislatiei in vigoare.

2.11. Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita in lei, in doua rate egale, astfel: 50 % din valoarea pretului licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, iar diferenta de 50% din pretul licitat in termen de 90 zile de la achitarea primei transe de plata.

2.12. Ofertantul este obligat sa achite o garantie in valoare de **3.450 lei** reprezentand 3% din pretul minim de pornire la licitatie fara TVA.

2.13. Criteriul/criteriile de atribuire: *pretul cel mai mare oferit.*

2.14. Contractul de vanzare-cumparare se incheie in forma autentica la sedul Primariei Comunei Sapata, in urma proceselor – verbale si a raportului care incheie procedura de vanzare si declara ofertantul castigator.

2.15. Alte informatii si/sau conditii impuse de natura bunului (daca este cazul): -

CAPITOLUL III. Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele:

3.1. Documentele solicitate nu vor avea mai mult de 30 de zile de la eliberare.

3.2. Documentele pentru inscrierea la licitatie se depun complete la Registratura Primariei

Comunei Sapata, in plic inchis si sigilat, insotit de o adresa de depunere a acestuia (Formularul 1) pana la data de si ora stabilite prin anuntul de participare, anunt publicat in Monitorul Oficial si pe cadrul unui ziar cotidian local si national.

3.3. Pentru a indeplini conditiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.

3.4. Oferta inscrisa in plicul interior nu poate avea valoarea mai mica decat pretul minim de vanzare stabilit prin raportul de evaluare intocmit de expert autorizat ANEVAR.

CAP.IV. Modul de elaborare si prezentare a ofertelor:

4.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

4.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

4.3. Ofertele se depun la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta Comuna Sapata, in ordinea primirii lor, in registrul de Intari - Iesiri, precizandu-se data si ora.

4.4. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, semnat de catre ofertant.

4.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

- *Scrisoare de inaintare – Formular F1;*
- *Fisa cu informatii generale privind ofertantul – Formular F2;*
- *Oferta propriu-zisă (Formular F3)*
- *Copie certificat de inregistrare fiscala;*
- *Chitanta in original, a taxei de participare si a garantiei de participare in suma de 3.450lei;*
- *Chitanta sau ordinul de plata vizat de banca pentru garantia obligatorie stabilita prin caietul de sarcini, in original;*
- *Certificatul fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul au sediul ofertantului;*
- *Certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local eliberat de Primaria comunei Sapata*
- *Dovada de la compartimentul juridic din care sa rezulte ca ofertantul nu se afla in litigiu cu UAT Sapata si autoritatile locale Sapata, litigiu care are ca obiect pretentii;*
- *Certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat niciun act de procedura in Buletinul Procedurilor de Insolventa; - PENTRU PERSOANE JURIDICE;*
- *Declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor adinistrativ – teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția*

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

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

- *Modelul de contract insusit de ofertant pe care acesta va mentiona: „Am citit si sunt de acord fara rezerve cu termenii si conditiile contractuale si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare sa semnam contractul in conformitate cu prevederile din Documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS si cu necesitatile autoritatii contractante”.*

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

4.7. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

4.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada derularii procedurii fiind valabila pana la data incheierii contractului de vanzare.

4.9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data - limita pentru depunere, stabilite in anunt si in fisa de date a procedurii.

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

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

4.12. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta Comuna Sapata urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

4.13. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta Comuna Sapata este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute in O.U.G nr.57/2019.

CAPITOLUL V. Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanti:

A. Documente ce se depun in plicul exterior:

5.A.1. Ofertantii au obligatia de a depune in original si/sau copie conforma cu originalul, dupa caz, in plicul exterior urmatoarele documente:

Plicul exterior va trebui sa contina:

- *Scrisoare de inaintare – Formular F1;*
- *Fisa cu informatii generale privind ofertantul – Formular F2;*
- *Oferta propriu-zisa (Formular F3);*
- *Copie certificat de inregistrare fiscala;*

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

- *Chitanta in original, a taxei de participare si a si a garantiei de participare in suma de 3.450lei;*
- *Chitanta sau ordinul de plata vizat de banca pentru garantia obligatorie stabilita prin caietul de sarcini, in original;*
- *Certificatul fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul au sediul ofertantului;*
- *Certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local eliberat de Primaria comunei Sapata*
- *Dovada de la comunitatea juridica din care sa rezulte ca ofertantul nu se afla in litigiu cu UAT Sapata si autoritatile locale Sapata, litigiu care are ca obiect pretentii;*
- ***Certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat niciun act de procedura in Buletinul Procedurilor de Insolventa – PENTRU PERSOANE JURIDICE;***
- *Declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ – teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.*
- *Modelul de contract insusit de ofertant pe care acesta va mentiona: „Am citit si sunt de acord fara rezerve cu termenii si conditiile contractuale si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare sa semnam contractul in conformitate cu prevederile din Documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS si cu necesitatile autoritatii contractante”.*

5.A.2 Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Nota 1: *Plicul exterior, sigilat, se va depune insotit de o cerere de participare la licitatie, pusa la dispozitie de organizatorul licitatiei (Formularul nr 1).*

Nota2 : *Nu vor putea fi declarati admisi la procedura de licitatie, persoanele care nu au depus toate documentele solicitate la CAP.V. A si B, fara a avea posibilitatea de a depune documente in completare ulterior, precum si cei care figureaza cu obligatii de plata restante la bugetul de stat si local din cadrul Primriei Comunei Sapata, judetul Arges.*

B. Garantia de participare la licitatie:

5.C.1. *Garantia de participare in suma de 3.450 lei se va achita la casieria Primariei Comunei Sapata, Judetul Arges.*

5.C.2. *In cazul participantilor declarati castigatori, garantia de participare la licitatie se retine si se restituie dupa achitarea integrala a pretului de vanzare.*

5.C.3. Garantia de participare la licitatie nu se restituie participantului desemnat castigator, in cazul in care acesta revoca oferta sau refuza incheierea contractului. Garantia de participare la licitatie nu se restituie in conditiile in care castigatorul licitatiei nu se prezinta pentru achitarea a 50% din pretul licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data comunicarii deciziei cu privire la acceptarea ofertei prezentate si nu incheie contractul de vanzare cumparare dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii ofertei castigatoare .

5.C.4. Participantilor la licitatie declarati necastigatori, li se restituie garantia de participare la licitatie, la solicitarea scrisa a acestora, in termen de 15 zile de la data comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului, exceptie facand ofertantul clasat pe locul al 2-lea caruia i se retine garantia pana la semnarea contractului cu adjudecatorul licitatiei, in cazul prevazut la CAP.IX pct. 9.5.

CAPITOLUL VI. Modul de desfasurare a procedurii si determinarea ofertei castigatoare

6.1. Plicurile sigilate se predau de catre secretar, comisiei de evaluare in ziua si la ora fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie si fisa de date a procedurii. Fiecare ofertant are dreptul sa participe la procedura prin reprezentant.

6.2. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile Capitolului IV, punctele 4.1-4.5.

6.3. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la Capitolul IV punctele 4.1.-4.5., in caz contrar, autoritatea contractanta, Comuna Sapata, are obligatia de a anula procedura si de a organiza o noua licitatie.

6.4. Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza existenta documentelor depuse de ofertanti.

6.5. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 6.4. de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

6.6. Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu contin toate documentele prevazute la CAP.V, pct.A si B, dupa caz, fara a avea posibilitatea de-a depunde completari ulterioare.

6.7. Oferta propriu-zisa, prevazuta in plicul interior al fiecarui ofertant calificat, se va consemna intr-un proces-verbal, intocmit de catre secretarul comisiei si semnat de catre toti membrii comisiei si de catre ofertantii admisi.

6.8. Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de

a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

6.9. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta Comuna Sapata, ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

6.10. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea prevazuta la pct. 6. si in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

6.11. Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

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

6.13. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta Comuna Sapata informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitatiei.

6.14. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, iar autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire stabilit prin hotarare si prevazut in fisa de date a procedurii.

6.15. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

6.16. Pe baza evaluarii ofertelor Presedintele comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

6.17. In cazul in care nu a fost desemnata nici o oferta castigatoare, se procedeaza la organizarea celei de-a doua procedura de licitatie publica.

6.18. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS aprobata pentru prima licitatie.

6.19. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca si prima.

6.20. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

6.21. Toate comunicările se pot transmite prin posta, fax, sau e-mail, conform solicitării ofertanților.

6.22. Autoritatea contractanta, Comuna Sapata, are obligatia de a incheia contractul de vanzare- cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare pe baza procesului verbal de adjudecare.

6.23. Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire- **DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS.**

6.24. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

6.25. In cadrul comunicării prevazute la punctul 6.26, autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

6.26. In cadrul comunicării prevazute la punctul 6.26, autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

6.27. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul de vanzare - cumparare, in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii, numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevazute la punctul 6.26.

CAPITOLUL VII. Anularea procedurii:

7.1. Prin exceptie de la prevederile pct. 6.24, autoritatea contractanta, Comuna Sapata, are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

7.2. In sensul prevederilor incise la pct.7.1., procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art. 311 din Codul administrativ.

7.3. Incalcarea prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate

atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

7.4. Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL VIII. Incheierea contractului de vanzare - cumparare:

8.1. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul de vanzare-cumparare, cu ofertantul declarat castigator, numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la punctul 6.26.

8.2. Contractul de vanzare-cumparare se incheie in forma autentica la sediul Primariei Comunei Sapata, sub sanctiunea nulitatii, la solicitarea oricarei parti.

8.3. Contractul de vanzare-cumparare va putea cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului potrivit specificului acestuia,

8.4. Primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data incasarii pretului de vanzare sau a avansului din pret si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

CAPITOLUL IX. Neincheierea contractului:

9.1. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la punctul 8.1, poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

9.2. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese prin retinerea garantiei de participare in suma de 3450lei.

9.3. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, documentatia de atribuire - **DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS** pastrandu-si valabilitatea.

9.4. Daunele-interese prevazute la punctele 9.1 si 9.2. **constau in valoarea garantiei, dar nu mai putin decat valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitatiei, la cererea partii interesate.**

9.5. In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este

admisibila.

9.6. In cazul in care, in situatia prevazuta la punctul 9.5. nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile punctului 9.3.

CAPITOLUL X. Obligatiile castigatorului licitatiei:

10.1. Adjudecatorul este obligat ca in termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, sa achite prima transa in suma de 50% din valoarea licitata, la casieria sau in contul autoritatii contractante **RO44TREZ04621390201XXXXX**.

10.2. Daca adjudecatorul licitatiei nu se prezinta la termen pentru achitarea pretului, acesta pierde garantia de participare la licitate si posibilitatea de a incheia contractul de vanzare - cumparare, urmand a se organiza o noua licitatie pentru vanzarea terenului in aceleasi conditii, insa fara ca adjudecatorul licitatiei precedente sa mai poata participa.

10.3. Contractul de vanzare-cumparare se va incheia in forma autentica, ca urmare a proceselor verabile de analiza si a raportului procedurii in urma carora s-a desemnat oferta castigatoare, acesta va fi semnat de catre reprezentantul legal al autoritatii contractante, Primarul Comunei Sapata – Micu Laurentiu Ionut.

CAPITOLUL XI. Clauze de rezolutiune a contractului:

11.1. Atunci cand, una dintre partile contractului nu isi executa obligatiile stipulate in contract, cealalta parte are dreptul de a solicita rezolutiunea contractului de vanzare, cu plata de daune interese, daca este cazul, potrivit legii.

CAPITOLUL XII. Solutionarea litigiilor:

12.1. Orice ofertant care participa la procedura poate sa inainteze o contestatie scrisa, in termen de 5 zile lucratoare de la data primirii comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

12.2. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de vanzare - cumparare de bunuri proprietate privata, precum si a celor privind acordarea de despagubiri, este de competenta instantelor de judecata.

CAPITOLUL XIII. Sanctiuni

13.1. Incalcarea dispozitiilor prezentei documentatii de atribuire, constituie contraventii ce pot fi sanctionate, daca nu sunt savarsite in astfel de conditii incat sa fie considerate, potrivit legii penale, infractiuni, conform prevederilor art.345 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/201s privind Codul administrativ.

CAPITOLUL XIV. Dispozitii finale

14.1. Nu vor fi acceptati la licitatie ofertantii care nu au depus ofertele conform documentatiei de atribuire si care au debite restante fata de bugetul local si cel de stat.

Sectiunea a III-a – Contract cadru de vanzare

NR. _____/_____

CAPITOLUL I: PARTILE

Art.1. Comuna Sapata, cu sediul comuna Sapata, sat Popesti, judetul Arges, cod fiscal: 5050565, telefon: 0248/617009, fax : 0248/617009, reprezentata prin primar Micu Laurentiu Ionut, in calitate de vanzator ,

Si

SC/AS/_____, cu sediul in _____, reprezentata de _____, in calitate de cumparator

In baza : HCL nr. ____/_____ privind aprobarea vanzarii terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4.

Avand in vedere procesul-verbal de adjudecare al licitatiei nr. ____/_____ intelegem sa incheiem prezentul contract de vanzare.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.(1) Transmiterea dreptului de proprietate de catre vanzator cumparatorului asupra terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375.

CAPITOLUL III: DESTINATIA

Art.3 (1) Imobilul vandut are destinatia Curti constructii.

CAPITOLUL IV: PREDAREA POSESIEI

4.1. Preluarea în stăpânirea de fapt a terenului de către CUMPĂRĂTOR se face până cel târziu la data de

4.2. Cheltuielile datorate folosinței si deținerii proprietății imobilului, ce face obiectul prezentului CONTRACT, cum ar fi: taxele, impozitele, cheltuielile de întreținere, vor fi achitate la zi de VÂNZĂTOR până inclusiv în ziua predării, urmând ca de la data eliberării efective a imobilului, acestea să treacă asupra CUMPĂRĂTORULUI.

CAPITOLUL V: PRETUL

Art. 5 (1) Pretul pentru vanzarea terenului este delei si se achita astfel:

- 50% in terem de 30 zile calendaristice de la data semnarii prezentului contract;
- 50% in termen de 90 de zile de la data achizitarii primei transe de plata.

(2) Plata se face numerer la casieria Comunei Popesti sau in contul autoritatii contractante RO44TREZ04621390201XXXXX.

VI. GARANȚII ȘI DECLARAȚII

5.1 Vânzătorul declară următoarele:

- nu este în nici una dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- nu a mai înstrăinat altor persoane fizice sau juridice imobilul descris mai sus, prin act autentic, nu a promis nimănui că îl va înstrăina, acesta fiind în proprietatea sa exclusivă;
- situația reală de carte funciară a imobilului este cea rezultată din extrasul de carte funciară menționat mai sus.

5.2. VÂNZĂTORUL garantează pe CUMPĂRĂTOR de evicțiune conform art. 1337 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu. CUMPĂRĂTORUL cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia.

5.3. Cumpărătorul, declară că a verificat bunul ce face obiectul prezentului CONTRACT, și până la acest moment nu a constatat existența vreunor vicii aparente și se obligă ca în situația în care va constata ulterior existența unor vicii ascunse să le aducă la cunoștința VÂNZĂTORULUI într-un termen rezonabil, sub sancțiunea de a fi decăzut din dreptul de a cere rezoluțiunea prezentului CONTRACT pentru acest motiv.

CAPITOLUL VI: CLAUZA DE INTABULARE

6.1. VÂNZĂTORUL consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a terenului vândut pe numele și în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, cu titlul de cumpărare.

6.2. CUMPĂRĂTORUL solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului cumpărat pe numele și în favoarea sa, cu titlu de cumpărare ca bun comun.

CAPITOLUL VII: FORTA MAJORA

Art.7 (1) Forta majora exonereaza de raspundere partile, in cazul neexecutarii pariale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si

insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.

(3) Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunostinta celeilalte parti, in scris, in maximum 5 (cinci) zile de la aparitie, iar dovada fortei majore se va comunica in maximum 15 (cinsprezece) zile de la aparitie.

(4) Data de referinta este data stampilei de expediere.

(5) Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 (cinsprezece) zile de la incetare.

(6) Daca aceste imprejurari si consecintele lor dureaza mai mult de 6 (sase) luni, fiecare partener poate renunta la executarea contractului pe mai departe. In acest caz, nici una din parti nu are dreptul de a cere despagubiri de la cealalta parte, dar ele au indatorirea de a-si onora toate obligatiile pana la aceasta data.

CAPITOLUL VIII: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art. 8 (1) Prezentul contract contine un numar de 9 (noua) capitole, ultimul capitol fiind intitulat "Solutionarea litigiilor" si are un articol.

(2) Partile cunosc continutul contractului si ale prezentei clauze si semneaza.

CAPITOLUL IX: SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art.9 Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiintarea lui, se va solutiona pe cale amiabila sau de catre instantele judecatoresti competente.

Prezentul contract s-a incheiat si semnat astazi _____ in _____ exemplare.

VANZATOR,
COMUNA SAPATA,
Reprezentata prin Primar
MICU LAURENTIU IONUT

CUMPARATOR,

Formularul nr.1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Catre, U.A.T. COMUNA SAPATA, sat Popesti, judetul Arges, fiscal : 5050565, telefon:
0248/617009, fax : 0248/617009

Subsemnatul(a) _____ in calitate de _____ cu
sediul/domiciliul in localitatea _____ str. _____
nr. _____, CNP _____, ca urmare a anuntului publicitar publicat
in _____ la data de _____ si la data de
_____ in ziarul _____ precum si la sediul UAT comuna
Sapata la data de _____, prin prezenta solicit inscrierea pentru participarea la licitatie
publica din data de _____, ora _____, organizata de Comuna Sapata, pentru vanzarea
imobilului –teren in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4,
Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la
Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest –
Lotul 4, categoria de folosinta "curti constructii".

Va transmite urmatoarele: (Documentele (copii)**

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Sapata

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Sapata

Privind garantia de participare, precum si taxa documentatie de atribuire in cunatum si forma
stabilita de dumneavoastra prin Caietul de sarcini.

Data completarii _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizata)

*denumirea (numele ofertantului)

Formularul nr.2

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

Cui/ CNP

DECLARATIE DE PARTICIPARE – FISA OFERTANTULUI

Catre, U.A.T. COMUNA SAPATA, sat Popesti, judetul Arges, fiscal : 5050565, telefon:
0248/617009, fax : 0248/617009

1) Ofertant

2) Sediul societății sau adresa

3) Telefon

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

8) Nr. Cont

9) Banca

10) Capitalul social (mil. lei)

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul
.....

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

Data

.....
(numele si prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat
sa semnez oferta pentru si in numele

.....
(denumirea numelui ofertantului)

(semnatura stampila)

Formular nr. 3

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

Cui/ CNP

FORMULAR DE OFERTA

*Catre, U.A.T. COMUNA SAPATA, sat Popesti, judetul Arges, fiscal : 5050565, telefon:
0248/617009, fax : 0248/617009*

Subsemnatul(a) _____ in calitate de _____
cu sediul/domiciliul in localitatea str. _____ nr. _____,
CNP _____, in conformitate cu prevederile si cerintele
documentatiei de atribuire a contractului de vanzare - cumparare a bunului imobil-teren in
suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul
Arges, nr. Cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum
exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4,
categoria de folosinta "curti constructii", pentru achizitionarea terenului, oferim un pret de
_____ lei, la care se adauga TVA.
(pretul se va exprima in cifre si litere).

Intelegem si acceptam toate cerintele referitoare la forma, continutul, instructiunile,
stipularile si conditiile de vanzare incluse in anuntul privind organizarea procedurii licitatiei si
documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHISA
contractului.

Oferta noastra este valabila pe toata perioada derularii procedurii de licitatie, pana la
data incheierii contractului de vanzare cu autoritatea Contractanta, Comuna Sapata.

Data/...../.....

(numele si prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat
sa semnez oferta pentru si in numele

(denumirea numelui ofertantului)

(semnatura si stampila)

SECTIUNEA IV – STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii

1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Comunei Sapata.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata a Comunei Sapata.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Terenul propus pentru vânzare prin licitație publică, este proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4. Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 69,41 m si o adancime de 91,07 m, forma fiind neregulata.

Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic. Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art.435 lit.b) „cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa, si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si alte asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand terenurile de sustinere a turbinelor eoliene”.

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul ca „in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art.453 lit.b) din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv

trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe acelsi amplasament cel putin pe durata unui an calendaristic”.

Avand in vedere cele de mai sus prezentate, terenul a fost evaluat in ipoteza unui teren liber construibil. Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin estetic și economic legislativ, financiar și social.

În articolul 363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ se precizează că terenurile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări, prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Prețul de vânzare s-a stabilit prin raportul de evaluare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimație nr. 19101.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Pretul minim de vanzare de la care incepe licitatia este de **3 euro/mp echivalentul a 23.300 euro/7631 mp respectiv 15 lei/mp echivalentul a 115.000 lei/7631mp**, la care se adauga TVA, dupa caz, stabilit conform raportului de evaluare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimație nr. 19101.

Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita in lei, in doua rate egale, astfel: 50 % din valoarea pretului licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, iar diferenta de 50% din pretul licitat in termen de 90 zile de la achitarea primei transe de plata

5. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit în raportul de evaluare.

În baza studiului de oportunitate vânzătorul va elabora caietul de sarcini. Caietul de sarcini va cuprinde:

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor;
- informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei

câștigătoare;

- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Împreună cu caietul de sarcini vor fi prezentate și modelul de contract, cât și schița de amplasare în zonă a imobilului supus vânzării. După adoptarea hotărârii Consiliului Local de aprobare a vânzării imobilului menționat, se va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

6. CONCLUZII

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după aprobarea finalizării licitației publice și desemnarea unui câștigător.

Predarea-primirea acestuia se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului

Întocmit,

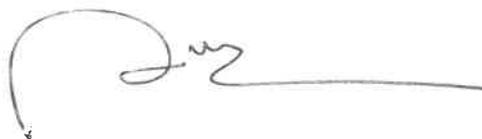
Compartiment Contabilitate

Vasile Ionela



Compartiment Achiziții Publice

Ionescu Mihai Gabriel



Președinte de ședință,
Gheorghe Krekan




Contratatarea
Secretar general,
Georgiana NEACȘIU




ROMÂNIA



JUDEȚUL ARGHEȘ
PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648,
Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro

Referat de aprobare

Nr. 3189 din 07.09.2022

Privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei Săpata, județul Argeș

Comuna Săpata în calitate Autoritatea contractantă organizează procedura în vederea atribuirii contractului de vânzare a terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, având următoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare și Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin și Badea Ileana și la Vest – Lotul 4. Terenul în suprafața de 7631 mp este împrejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 69,41 m și o adâncime de 91,07 m, forma fiind neregulată.

Atribuirea contractului de vânzare se realizează prin procedura licitației publice organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului local al Comunei Săpata nr. 44/29.07.2022, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Având în vedere cele de mai sus, inițierea hotărârii prin care să se aprobe *documentația de licitație publică privind vânzarea terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, nr. cadastral 81375*, având categoria de folosință curți construcții este necesară și oportună.

Primar,

Micu Laurentiu Ionut





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL LOCAL SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro

Nr. 3359 /19.09.2022

**COMISIA LOCALĂ PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE EC.-SOC.,BUGET-FINANȚE , ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI ,
AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIREA COMUNALĂ , PROTECȚIA MEDIULUI, SERVICII
ȘI COMERT**

**AVIZ AL PROIECTULUI
DE HOTĂRÂRE NR. 53/2022**

Comisia locală întrunită în ședință la data de **19.09.2022**, în conformitate cu prevederile art. 135 alin. 2, art.136 alin. 8, art.141 alin. 11

SE AVIZEAZĂ/NU SE AVIZEAZĂ

Proiectul de hotărâre nr. 53/2022 privind aprobarea documentatiei de licitatie publică privind vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 7.631 mp situate in comuna Săpata, sat Bănărești, judetul Arges, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții.

Președinte de comisie,
GUTĂ ROMICĂ

Membrii :
DINCĂ ION –SECRETAR
DINICĂ GHEORGHITĂ–MEMBRU
DUMITRU MARIAN- MEMBRU
TRUȚĂ FLORIN-MEMBRU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro

Nr. 3360 /19.09.2022

**COMISIA LOCALA PENTRU ADMINISTRATIE PUBLICĂ , JURIDICĂ , APĂRAREA
ORDINII ȘI LINIȘTII PUBLICE , A DREPTURILOR CETĂȚENILOR**

**AVIZ AL PROIECTULUI
DE HOTĂRÂRE NR. 53/2022**

Comisia locală întrunită în ședință la data de **19.09.2022**, în conformitate cu prevederile art. 135 alin. 2, art.136 alin. 8, art.141 alin. 11

SE AVIZEAZĂ/NU SE AVIZEAZĂ

Proiectul de hotărâre nr. 53/2022 privind aprobarea documentatiei de licitatie publică privind vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 7.631 mp situate în comuna Săpata, sat Bănărești, județul Arges, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții.

Președinte de comisie,

KREKAN GHEORGHE

Membrii :

**JANȚĂ CONSTANTIN –SECRETAR
STANCU GHEORGHE-MEMBRU**



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro

Nr. 3361 /19.09.2022

**COMISIA LOCALĂ PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CULTURĂ , PROTECȚIE
SOCIALĂ , ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

**AVIZ AL PROIECTULUI
DE HOTĂRÂRE NR. 53/2022**

Comisia locală întrunită în ședință la data de **19.09.2022**, în conformitate cu prevederile art. 135 alin. 2, art.136 alin. 8, art.141 alin. 11

SE AVIZEAZĂ/NU SE AVIZEAZĂ

Proiectul de hotărâre nr. 53/2022 privind aprobarea documentatiei de licitatie publică privind vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 7.631 mp situate în comuna Săpata, sat Bănărești, județul Arges, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții.

Președinte de comisie,

GRAURE IONUȚ BOGDAN

Membrii :

CONSTANTINESCU ION - SECRETAR
STANCU IONUȚ AUREL -MEMBRU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
PRIMARIA COMUNEI SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648,
Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.53 din data de 19.09.2022

privind aprobarea documentatiei de licitatie publică privind vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 7.631 mp situate în comuna Săpata, sat Bănărești, județul Arges, nr. cadastral 81375, având categoria de folosință curți construcții

Consiliul Local al comunei Săpata, județul Arges, întrunit în ședință ordinară, publică astăzi, luni, 19.09.2022, ora 14.00

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3189 /07.09.2022 la primarului comunei Săpata;
- Raportul nr. 3192/ 07.09.2022 al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sapata;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Săpata;
- Art. 338 din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, privind Comisia de evaluare,
- art. 317, din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, privind comisia de evaluare;
- Art. 5, alin. (1) lit. a) și art. 28, alin (3) din legea 273/2006, privind finantele publice locale, cu modificarile și completările ulterioare;
- Prevederile art. 553, alin. (1) și alin. (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile și completările ulterioare;
- Prevederile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (7) lit. k) și lit. m), ale art. 139 alin. (1), alin. (3), lit. g) și ale art. 196 alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.

- 1.1 Se aproba vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situate in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.
- 1.2 Se aproba pretul de pornire la licitatie in suma de 3 euro/mp respectiv 23.300 euro/7.631mp echivalentul a 15 lei/mp respectiv 115.000 lei/7.631mp, potrivit Raport Evaluare 2740/05.08.2022 intocmit de catre expert evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI – IULIAN, legitimitate nr. 19101.

1.3 Se aproba Raportul de Evaluare nr. 2740/05.08.2022 intocmit de catre expert evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI – IULIAN, legitimatie nr. 19101, **conform anexei nr.1** care face parte integranta din prezenta hotarare si care are aceeasi forta juridica.

Art.2. Se aproba documentatia de atribuire, inclusiv studiul de oportunitate pentru vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situate in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii, **conform anexei nr.2** care face parte din prezenta hotarare si care are aceeasi forta juridica.

Art.3. (1) Se aproba componența Comisiei de evaluare a ofertelor pentru licitia publică organizată pentru vanzarea terenului descris mai sus, Comisie formată din reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Sapata si funcționari publici ai aparatului de specialitate al primarului comunei Săpata si supleanți ,dupa cum urmeaza:

- Ionescu Mihai Gabriel - Inspector - presedinte comisie
- Reprezentant al Agentiei Nationale de Administrare Fiscala - membru
- Guță Romică , reprezentant al Consiliului Local Săpata- membru
- Toma Elena Cristina - Contabil - membru
- Vasile Ionela – Inspector – Membru
- Graure Venera- Referent superior -secretar al Comisiei
- Florea Marian Alin - Inspector – supleant
- Dinică Gheorghită - reprezentant al Consiliului Local Săpata – supleant

(2) Comisia de evaluare va fi compusa dintr-un numar impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5 si va fi stabilita prin Dispozitie a primarului comunei Sapata.

(2) Comisia de evaluare va fi compusa dintr-un numar impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5 si va fi stabilita prin Dispozitie a primarului comunei Săpata.

Art.4. Se aproba derularea procedurii de licitatie publica cu respectarea regulilor de transparenta prin publicarea anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala si pe pagina de internet a Comunei Sapata.

Art.5. Secretarul general al comunei Sapata va asigura comunicarea prezentei hotărâri, autoritatilor si institutiilor interesate, Primarului comunei Sapata si Instituției Prefectului Județului Arges, precum si aducerea la cunostinta publica prin afisarea in monitorul oficial al institutiei în vederea exercitării controlului de legalitate.

Art.6. Se imputerniceste primarul Comunei Sapata pentru semnarea contractului de inchiriere si luarea masurilor necesare pentru aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

INIȚIATOR

PRIMAR,

Laurențiu Ionuț MICU



AVIZEZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL GENERAL

COMUNA SĂPATA

Georgiana NEACȘU



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648,
Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro



RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 3190 din 07.09.2022

*Privind vanzarea prin licitatie publica a unui teren apartinand domeniului
privat de interes local al comunei Sapata, judetul Arges.*

Obiectivul prezentului raport de specialitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului proprietate privată în suprafața de 7.631 mp situat în comuna Săpata, sat Banărești, județul Argeș, nr. Cadastral 81375, având următoarele vecinătăți: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare și Bădea Ileana, la Sud – Burcea Constantin și Bădea Ileana și la Vest – Lotul 4, categoria de folosință fiind curți construcții. Terenul în suprafața de 7.631 mp este împrejmuit cu gard doar pe partea de vest și are o deschidere de 69,41 m și o adâncime de 91,07 m, forma fiind neregulată.

În urma documentației de atribuire, terenul a fost evaluat în ipoteza unui teren liber construibil, terenul fiind liber, neracordat la utilități, la limita proprietății neexistând utilități.

În documentația cadastrală s-a constatat faptul că din construcția respectivă mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate și depreciate în proporție de 95%, restul construcției nemaexistând fizic. Astfel, construcția nu îndeplinește condițiile unei clădiri/construcții în sensul definiției din **Legea nr.227/2015** – privind Codul Fiscal, unde potrivit **art. 435 lit.b)** „clădire reprezintă orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și alte asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv construcțiile reprezentând terenurile de susținere a turbinelor eoliene”.

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin estetic și economic legislativ, financiar și social.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei Săpata, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- ✓ Prevederile **art.123, alin. (1) și alin. (2) din Legea nr.215/2001** a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: *“Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.*
- ✓ Prevederile **art. 13, alin. (1) și ale art. 16, alin (1) din Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: *“Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrative-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de*

urbanism si de amenajare a teritorului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei. Terenurile prevazute la art. 13, ce fac obiectul licitatiei, se aduc la cunostinta publica de catre primarii unitatilor administrative-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicatie afiata la sediul acestora si tiparita in cel putin doua ziare de larga circulatie, cu minimum 20 de zile inainte de data licitatiei”.

Proiectul de hotarare impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al comunei Sapata.

Propunerea spre vanzare prin licitatie publica a unui teren apartinand domeniului privat de interes local al comunei mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4, consideram, ca este necesara, oportuna si legala, drept pentru care se va intocmi un proiect de hotararea in acest sens.

Viceprimar,



Secretar general,



Contabil,



Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

**PRIMARIA SAPATA
COMUNA SAPATA, JUDETUL ARGES**

*ANEXA nr.2 la
PHCL nr. 53/19.09.2022*

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii

- SEPTEMBRIE 2022 -

- **SECTIUNEA I – FISA DE DATE**
- **SECTIUNEA II – CAIET DE SARCINI**
- **SECTIUNEA III – FORMULARE SI MODEL CONTRACT – CADRU DE VANZARE**
- **SECTIUNEA IV – STUDIUL DE OPORTUNITATE**

Dispozitii generale

ART.1. Prezenta documentatie reglementeaza procedura de vanzare a bunurilor imobile, terenuri si/sau constructii, aflate in proprietatea privata a Comunei Sapata, exceptie facand cele care sunt supuse vanzarii prin legi speciale.

ART.2. La intocmirea documentatiei s-au avut in vedere urmatoarele acte normative:

- prevederile art.363 si urmatoarele din Ordonanta de urgenta nr.57/2021 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art.555, art.1650 din Legea nr.287/200s privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

ART.3. Principiile care stau la baza vanzarii bunurilor aflate in domeniul privat al Comunei Sapata sunt: transparenta, tratamentul egal, proportionalitatea, nediscriminarea si libera concurenta, asa cum sunt ele definite la art.311 din Codul Administrativ.

ART.4. Vanzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitatie publica, stabilirea oportunitatii vanzarii si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea deliberativa a administratiei publice locale, respectiv Consiliul local al comunei Sapata, si se aproba prin hotarare a acestuia, cu respectarea prevederilor legale.

ART.5. Pretul minim de vanzare se aproba prin hotarare a Consiliul local comunei Sapata si va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de catre evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizati in conditiile legii, si valoarea de inventar a bunului imobil.

ART.6. Garantia se stabileste intre 3 si 10% din pretul contractului de vanzare, fara TVA., prin hotarare a Consiliul local a Comunei Sapata.

ART.7.(1) Aplicarea procedurii de vanzare se realizeaza prin Comisia de evaluare din a carei componenta vor face parte si reprezentanti ai Consiliului local al Comunei Sapata, stabiliti prin hotarare.

(2) Ceilalti membri ai comisiei din aparatul de specialitate al primarului, precum si supleantii lor, vor fi numiti prin dispozitie a primarului, impreuna cu atributiile comisiei, conform prevederilor legale.

ART.8. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local al Comunei Sapata.

ART.9.(1) Demararea procedurii de vanzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr., cadastral 81375, avand

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

categoria de folosinta curti constructii, se realizeaza pe baza raportului de specialitate intocmit de exepert autorizat Anevar, si a documentatiei de licitatie.

(2) Terenul destinat vanzarii este inscris in evidentele de cadastru si carte funciara in proprietatea privata a Comunei Sapata, avand nr. Cadastral 81375.

SECTIUNEA I - FISA DE DATE

privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

I.A. Informatii privind autoritatea contractanta:

1. Denumire: Comuna Sapata, judetul Arges - reprezentat legal prin Primar – Micu Laurentiu Ionut
2. Cod unic de inregistrare: 5050565
3. Adresa: Comuna Sapata, sat Popesti, nr.17, judetul Arges, cod postal 117640
4. Persoane de contact: Micu Laurentiu Ionut – Primar Comuna Sapata
5. E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro, asistenta_sociala.sapata@yahoo.com
6. Telefon: 0248/61700s,
7. Fax: 0248/61700s

I.B Scopul aplicarii procedurii:

1. Autoritatea contractanta Comuna Sapata organizeaza procedura in vederea atribuirii contractului de vanzare a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4. Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 69,41 m si o adancime de 91,07 m, forma fiind neregulata.

2. Destinatia/categoria de folosinta este curti constructii.

Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evaluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic. Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art.435 lit.b) „cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa.

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si alte asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand terenurile de sustinere a turbinelor eoliene”.

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul ca „in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art.453 lit.b) din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic”.

Avand in vedere cele de mai sus prezentate, terenul a fost evaluat in ipoteza unui teren liber construibil. Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

I.C.Procedura aplicata:

I.C.1. ***Atribuirea contractului de vanzare se realizeaza prin procedura licitatiei publice organizata in conformitate cu prevederile Ordonantei de urgenta nr.57/2019*** privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Hotararii Consiliului local al Comunei Sapata nr. 44/29.07.2022, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

I.D. Valoarea contractului:

I.D.1. Pretul minim de vanzare de la care incepe licitatiea este de **3 euro/mp echivalentul a 23.300 euro/7631 mp respectiv 15 lei/mp echivalentul a 115.000 lei/7631mp**, la care se adauga TVA, dupa caz, stabilit conform raportului de evaluare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101.

Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita in lei, in doua rate egale, astfel: 50 % din valoarea pretului licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, iar diferenta de 50% din pretul licitat in termen de 90 zile de la achitarea primei transe de plata.

I.D.1. Ofertantul este obligat sa achite o garantie de participare la licitatie in valoare de **3.450 lei**, reprezentand 3% din pretul minim de pornire la licitatie, fara TVA, stabilit prin raportul de evaluare intocmit de expert autorizat ANEVAR, care se depune la casieria Primariei Comunei Sapata sau in contul RO44TREZ04621390201XXXXX deschis la Trezoreria Pitesti.

I.E. Criteriul/criteriile de atribuire: pretul cel mai mare oferit.

II. Conditii generale ale procedurii:

II.1 Teren proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, apartinand domeniului privat al Comunei Popesti.

III. Documentele procedurii:

III.1 In vederea demararii licitatiei, comisia de evaluare va pune la dispozitia solicitantilor documentatia de atribuire, care cuprinde: Caietul de sarcini, Fisa de date a procedurii, Formulare si studiul de oportunitate, precum si actul de dezmembrare si documentele cadastrale aferente terenului.

IV. Modul de prezentare a ofertelor:

IV.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile caietului de sarcini, a fisei de date si a formularelor puse la dispozitie de autoritatea contractanta, Comuna Sapata.

IV.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

IV.3. Ofertele se depun la sediul Primariei Comunei Sapata, sat Popesti, strada Principala, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta Comuna Sapata, in ordinea primirii lor, in registrul de Intrare - Iesire, precizandu-se data si ora.

IV.4. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, in plicul exterior, semnat de catre ofertant, insotita de o cerere de participare la licitatie, formular pus la dispozitie de autoritatea contractanta, Comuna Sapata.

IV.5. Ofertele care nu contin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini nu vor fi acceptate si nu vor putea participa la procedura.

IV.6. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie intr-un ziar local si national, precum si in cadrul Monitorului Oficial, au fost depuse cel putin doua oferte valabile, in caz contrar procedura se va anula si se va organiza o noua licitatie.

IV.7. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

IV.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada derularii procedurii, pana la incheierea contractului.

V. Alte informatii

V.1. Documentele pentru elaborarea si prezentarea ofertei pot fi obtinute gratuit, in format electronic de catre persoanele interesate, sau pe suport de hartie (un exemplar) in baza unei solicitari in acest sens, cu conditia achitarii sumei de 150 lei, reprezentand cheltuielile de multiplicare.

V.2. Documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS va fi pusa la dispozitia persoanei interesate in maxim 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea

acesteia, dar nu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita de depunere a ofertelor.

V.3. Orice potential ofertant care a obtinut un exemplar din documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS are dreptul de a solicita clarificari cu privire la continutul acesteia, iar autoritatea contractanta Comuna Sapata, are obligatia de a raspunde la orice solicitare de clarificari si de a transmite raspunsul cu cel putin 5 zile inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

V.4. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost depusa in timp util, punand autoritatea in imposibilitatea de a respecta termenul de la pct.3, acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificari in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

V.5. Clarificarile vor fi transmise prin e-mail sau inregistrate la Sediul Autoritatii Contractante Comuna Sapata, cu specificatia – solicitari clarificari pentru procedura de licitatie publica vanzare teren.

SECTIUNEA A II-A CAIETUL DE SARCINI

privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

CAPITOLUL I. Informatii generale privind bunul imobil constructie si terenul aferent ce face obiectul vanzarii:

1.1. Bunul imobil-teren, proprietate privata a Counei Sapata, situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand suprafata de 7631 mp.

1.2. Destinatia/categoria de folosinta a bunului imobil este "curti cnstructii".

Elemente de identificare si amplasare a bunului imobil: suprafata 7631 mp, forma neregulata, categoria de folosinta: curti constructii, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4. Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 6s,41 m si o adancime de s1,07 m, forma fiind neregulata.

Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic. Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art.435 lit.b) „cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa, si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si alte asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand terenurile de sustinere a turbinelor eoliene”.

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind

Codul Fiscal se prevede faptul ca „in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art.453 lit.b) din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic”.

Avand in vedere cele de mai sus, terenul a fost evaluat in ipoteza unui teren liber construibil. Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

1.3. Terenul care face obiectul vanzarii nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in baza legilor reparatorii si nu face obiectul vreunui litigiu.

1.4 Alte observatii privind bunul ce face obiectul vanzarii: **Potrivit documentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evaluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic.**

CAPITOLUL II. Conditii generale ale vanzarii:

2.1. Legislatia aplicata: Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Cod Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

2.2. Conform prevederilor art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/201s privind Codul Administrativ, vanzarea bunurilor din domeniul privat se face prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.

2.3. *Are dreptul de a se inscrie la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indepline te cumulativ urmatoarele conditii:*

a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;

b) a depus oferta si cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;

c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

2.4. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o

licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

2.5. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS- DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS.

2.6. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile, in caz contrar procedura se va anula si se va organiza o noua licitatie.

2.7. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

2.8. Participarea la licitatie echivaleaza cu acceptarea documentatiei de atribuire si a studiului de oportunitate.

2.9. Comisia de evaluare va elabora documentele si va pune la dispozitia persoanelor interesate documentatia de atribuire, in baza careia se vor elabora ofertele.

2.10. Ofertantul are obligatia de a respecta conditiile impuse de natura bunului ce urmeaza a fi vandut in ce priveste mediul inconjurator si stabilite conform legislatiei in vigoare.

2.11. Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita in lei, in doua rate egale, astfel: 50 % din valoarea pretului licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, iar diferenta de 50% din pretul licitat in termen de 90 zile de la achitarea primei transe de plata.

2.12. Ofertantul este obligat sa achite o garantie in valoare de **3.450 lei** reprezentand 3% din pretul minim de pornire la licitatie fara TVA.

2.13. Criteriul/criteriile de atribuire: *pretul cel mai mare oferit.*

2.14. Contractul de vanzare-cumparare se incheie in forma autentica la sedul Primariei Comunei Sapata, in urma proceselor – verbale si a raportului care incheie procedura de vanzare si declara ofertantul castigator.

2.15. Alte informatii si/sau conditii impuse de natura bunului (daca este cazul): -

CAPITOLUL III. Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele:

3.1. Documentele solicitate nu vor avea mai mult de 30 de zile de la eliberare.

3.2. Documentele pentru inscrierea la licitatie se depun complete la Registratura Primariei

Comunei Sapata, in plic inchis si sigilat, insotit de o adresa de depunere a acestuia (Formularul 1) pana la data de si ora stabilite prin anuntul de participare, anunt publicat in Monitorul Oficial si pe cadrul unui ziar cotidian local si national.

3.3. Pentru a indeplini conditiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.

3.4. Oferta inregistrata in plicul interior nu poate avea valoarea mai mica decat pretul minim de vanzare stabilit prin raportul de evaluare intocmit de expert autorizat ANEVAR.

CAP.IV. Modul de elaborare si prezentare a ofertelor:

4.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

4.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

4.3. Ofertele se depun la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta Comuna Sapata, in ordinea primirii lor, in registrul de Intari - Iesiri, precizandu-se data si ora.

4.4. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, semnat de catre ofertant.

4.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

- *Scrisoare de inaintare – Formular F1;*
- *Fisa cu informatii generale privind ofertantul – Formular F2;*
- *Oferta propriu-zisă (Formular F3)*
- *Copie certificat de inregistrare fiscala;*
- *Chitanta in original, a taxei de participare si a garantiei de participare in suma de 3.450lei;*
- *Chitanta sau ordinul de plata vizat de banca pentru garantia obligatorie stabilita prin caietul de sarcini, in original;*
- *Certificatul fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul au sediul ofertantului;*
- *Certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local eliberat de Primaria comunei Sapata*
- *Dovada de la compatimentul juridic din care sa rezulte ca ofertantul nu se afla in litigiu cu UAT Sapata si autoritatile locale Sapata, litigiu care are ca obiect pretentii;*
- *Certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat niciun act de procedura in Buletinul Procedurilor de Insolventa; - PENTRU PERSOANE JURIDICE;*
- *Declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor adinistrativ – teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția*

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

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

- *Modelul de contract insusit de ofertant pe care acesta va mentiona: „Am citit si sunt de acord fara rezerve cu termenii si conditiile contractuale si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare sa semnăm contractul in conformitate cu prevederile din Documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS si cu necesitatile autoritatii contractante”.*

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

4.7. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

4.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada derularii procedurii fiind valabila pana la data incheierii contractului de vanzare.

4.9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data - limita pentru depunere, stabilite in anunt si in fisa de date a procedurii.

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

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

4.12. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta Comuna Sapata urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

4.13. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta Comuna Sapata este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute in O.U.G nr.57/2019.

CAPITOLUL V. Documente de valabilitate/calificare, care se depun de ofertanti:

A. Documente ce se depun in plicul exterior:

5.A.1. Ofertantii au obligatia de a depune in original si/sau copie conforma cu originalul, dupa caz, in plicul exterior urmatoarele documente:

Plicul exterior va trebui sa contina:

- *Scrisoare de inaintare – Formular F1;*
- *Fisa cu informatii generale privind ofertantul – Formular F2;*
- *Oferta propriu-zisa (Formular F3);*
- *Copie certificat de inregistrare fiscala;*

Documentatie de atribuire privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii.

- Chitanta in original, a taxei de participare si a si a garantiei de participare in suma de 3.450lei;
- Chitanta sau ordinul de plata vizat de banca pentru garantia obligatorie stabilita prin caietul de sarcini, in original;
- Certificatul fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul au sediul ofertantului;
- Certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local eliberat de Primaria comunei Sapata
- Dovada de la compatimentul juridic din care sa rezulte ca ofertantul nu se afla in litigiu cu UAT Sapata si autoritatile locale Sapata, litigiu care are ca obiect pretentii;
- **Certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat niciun act de procedura in Buletinul Procedurilor de Insolventa – PENTRU PERSOANE JURIDICE;**
- Declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor adinistrativ – teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- Modelul de contract insusit de ofertant pe care acesta va mentiona: „Am citit si sunt de acord fara rezerve cu termenii si conditiile contractuale si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare sa semnam contractul in conformitate cu prevederile din Documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS si cu necesitatile autoritatii contractante”.

5.A.2 Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Nota 1: Plicul exterior, sigilat, se va depune insotit de o cerere de participare la licitatie, pusa la dispozitie de organizatorul licitatiei (Formularul nr 1).

Nota2 : Nu vor putea fi declarati admisi la procedura de licitatie, persoanele care nu au depus toate documentele solicitate la CAP.V. A si B, fara a avea posibilitatea de a depune documente in completare ulterior, precum si cei care figureaza cu obligatii de plata restante la bugetul de stat si local din cadrul Primriei Comunei Sapata, judetul Arges.

B. Garantia de participare la licitatie:

5.C.1. Garantia de participare in suma de 3.450 lei se va achita la casieria Primariei Comunei Sapata, Judetul Arges.

5.C.2. In cazul participantilor declarati castigatori, garantia de participare la licitatie se retine si se restituie dupa achitarea integrala a pretului de vanzare.

5.C.3. Garantia de participare la licitatie nu se restituie participantului desemnat castigator, in cazul in care acesta revoca oferta sau refuza incheierea contractului. Garantia de participare la licitatie nu se restituie in conditiile in care castigatorul licitatiei nu se prezinta pentru achitarea a 50% din pretul licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data comunicarii deciziei cu privire la acceptarea ofertei prezentate si nu incheie contractul de vanzare cumparare dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii ofertei castigatoare .

5.C.4. Participantilor la licitatie declarati necastigatori, li se restituie garantia de participare la licitatie, la solicitarea scrisa a acestora, in termen de 15 zile de la data comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului, exceptie facand ofertantul clasat pe locul al 2-lea caruia i se retine garantia pana la semnarea contractului cu adjudecatorul licitatiei, in cazul prevazut la CAP.IX pct. 9.5.

CAPITOLUL VI. Modul de desfasurare a procedurii si determinarea ofertei castigatoare

6.1. Plicurile sigilate se predau de catre secretar, comisiei de evaluare in ziua si la ora fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie si fisa de date a procedurii. Fiecare ofertant are dreptul sa participe la procedura prin reprezentant.

6.2. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile Capitolului IV, punctele 4.1-4.5.

6.3. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la Capitolul IV punctele 4.1.-.4.5., in caz contrar, autoritatea contractanta, Comuna Sapata, are obligatia de a anula procedura si de a organiza o noua licitatie.

6.4. Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza existenta documentelor depuse de ofertanti.

6.5. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 6.4. de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

6.6. Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu contin toate documentele prevazute la CAP.V, pct.A si B, dupa caz, fara a avea posibilitatea de-a depunde completari ulterioare.

6.7. Oferta propriu-zisa, prevazuta in plicul interior al fiecarui ofertant calificat, se va consemna intr-un proces-verbal, intocmit de catre secretarul comisiei si semnat de catre toti membrii comisiei si de catre ofertantii admisi.

6.8. Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de

a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

6.9. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta Comuna Sapata, ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

6.10. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea prevazuta la pct. 6. si in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

6.11. Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

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

6.13. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta Comuna Sapata informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitatiei.

6.14. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte, iar autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire stabilit prin hotarare si prevazut in fisa de date a procedurii.

6.15. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

6.16. Pe baza evaluarii ofertelor Presedintele comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.

6.17. In cazul in care nu a fost desemnata nici o oferta castigatoare, se procedeaza la organizarea celei de-a doua procedura de licitatie publica.

6.18. Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS aprobata pentru prima licitatie.

6.19. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in aceleasi conditii ca si prima.

6.20. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

6.21. Toate comunicările se pot transmite prin posta, fax, sau e-mail, conform solicitării ofertanților.

6.22. Autoritatea contractanta, Comuna Sapata, are obligatia de a incheia contractul de vanzare- cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare pe baza procesului verbal de adjudecare.

6.23. Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire- DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS.

6.24. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

6.25. In cadrul comunicării prevazute la punctul 6.26, autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

6.26. In cadrul comunicării prevazute la punctul 6.26, autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

6.27. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul de vanzare - cumparare, in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii, numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevazute la punctul 6.26.

CAPITOLUL VII. Anularea procedurii:

7.1. Prin exceptie de la prevederile pct. 6.24, autoritatea contractanta, Comuna Sapata, are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

7.2. In sensul prevederilor incise la pct.7.1., procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcare a principiilor prevazute la art. 311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca acestea sa conduca, la randul lor, la incalcare a principiilor prevazute la art. 311 din Codul administrativ.

7.3. Incalcare a prevederilor prezentei sectiuni privind atribuirea contractului poate

atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

7.4. Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL VIII. Incheierea contractului de vanzare - cumparare:

8.1. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul de vanzare-cumparare, cu ofertantul declarat castigator, numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la punctul 6.26.

8.2. Contractul de vanzare-cumparare se incheie in forma autentica la sediul Primariei Comunei Sapata, sub sanctiunea nulitatii, la solicitarea oricarei parti.

8.3. Contractul de vanzare-cumparare va putea cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului potrivit specificului acestuia,

8.4. Primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data incasarii pretului de vanzare sau a avansului din pret si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

CAPITOLUL IX. Neincheierea contractului:

9.1. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la punctul 8.1, poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

9.2. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese prin retinerea garantiei de participare in suma de 3450lei.

9.3. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii, documentatia de atribuire - **DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHIS** pastrandu-si valabilitatea.

9.4. Daunele-interese prevazute la punctele 9.1 si 9.2, **constau in valoarea garantiei, dar nu mai putin decat valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitatiei, la cererea partii interesate.**

9.5. In cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare castigatoarea oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este

admisibila.

9.6. In cazul in care, in situatia prevazuta la punctul 9.5. nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, se aplica prevederile punctului 9.3.

CAPITOLUL X. Obligatiile castigatorului licitatiei:

10.1. Adjudecatorul este obligat ca in termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, sa achite prima transa in suma de 50% din valoarea licitata, la casieria sau in contul autoritatii contractante **RO44TREZ04621390201XXXXX**.

10.2. Daca adjudecatorul licitatiei nu se prezinta la termen pentru achitarea pretului, acesta pierde garantia de participare la licitate si posibilitatea de a incheia contractul de vanzare - cumparare, urmand a se organiza o noua licitatie pentru vanzarea terenului in aceleasi conditii, insa fara ca adjudecatorul licitatiei precedente sa mai poata participa.

10.3. Contractul de vanzare-cumparare se va incheia in forma autentica, ca urmare a proceselor verabale de analiza si a raportului procedurii in urma carora s-a desemnat oferta castigatoare, acesta va fi semnat de catre reprezentantul legal al autoritatii contractante, Primarul Comunei Sapata – Micu Laurentiu Ionut.

CAPITOLUL XI. Clauze de rezolutiune a contractului:

11.1. Atunci cand, una dintre partile contractului nu isi executa obligatiile stipulate in contract, cealalta parte are dreptul de a solicita rezolutiunea contractului de vanzare, cu plata de daune interese, daca este cazul, potrivit legii.

CAPITOLUL XII. Solutionarea litigiilor:

12.1. Orice ofertant care participa la procedura poate sa inainteze o contestatie scrisa, in termen de 5 zile lucratoare de la data primirii comunicarii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

12.2. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de vanzare - cumparare de bunuri proprietate privata, precum si a celor privind acordarea de despagubiri, este de competenta instantelor de judecata.

CAPITOLUL XIII. Sanctiuni

13.1. Incalcarea dispozitiilor prezentei documentatii de atribuire, constituie contraventii ce pot fi sanctionate, daca nu sunt savarsite in astfel de conditii incat sa fie considerate, potrivit legii penale, infractiuni, conform prevederilor art.345 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr.57/201s privind Codul administrativ.

CAPITOLUL XIV. Dispozitii finale

14.1. Nu vor fi acceptati la licitatie ofertantii care nu au depus ofertele conform documentatiei de atribuire si care au debite restante fata de bugetul local si cel de stat.

Sectiunea a III-a – Contract cadru de vanzare

NR. _____/_____

CAPITOLUL I: PARTILE

Art.1. Comuna Sapata, cu sediul comuna Sapata, sat Popesti, judetul Arges, cod fiscal: 5050565, telefon: 0248/617009, fax : 0248/617009, reprezentata prin primar Micu Laurentiu Ionut, in calitate de vanzator ,

Si

SC/AS/_____, cu sediul in _____, reprezentata de _____, in calitate de cumparator

In baza : HCL nr. ____/_____ privind aprobarea vanzarii terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4.

Avand in vedere procesul-verbal de adjudecare al licitatiei nr. ____/_____ intelegem sa incheiem prezentul contract de vanzare.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.(1) Transmiterea dreptului de proprietate de catre vanzator cumparatorului asupra terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375.

CAPITOLUL III: DESTINATIA

Art.3 (1) Imobilul vandut are destinatia Curti constructii.

CAPITOLUL IV: PREDAREA POSESIEI

4.1. Preluarea în stăpânirea de fapt a terenului de către CUMPĂRĂTOR se face până cel târziu la data de

4.2. Cheltuielile datorate folosinței si deținerii proprietății imobilului, ce face obiectul prezentului CONTRACT, cum ar fi: taxele, impozitele, cheltuielile de întreținere, vor fi achitate la zi de VÂNZĂTOR până inclusiv în ziua predării, urmând ca de la data eliberării efective a imobilului, acestea să treacă asupra CUMPĂRĂTORULUI.

CAPITOLUL V: PRETUL

Art. 5 (1) Pretul pentru vanzarea terenului este delei si se achita astfel:

- 50% in terem de 30 zile calendaristice de la data semnarii prezentului contract;
- 50% in termen de 90 de zile de la data achizitarii primei transe de plata.

(2) Plata se face numerer la casieria Comunei Popesti sau in contul autoritatii contractante RO44TREZ04621390201XXXXX.

VI. GARANȚII ȘI DECLARAȚII

5.1 Vânzătorul declară următoarele:

- nu este în nici una dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- nu a mai înstrăinat altor persoane fizice sau juridice imobilul descris mai sus, prin act autentic, nu a promis nimănui că îl va înstrăina, acesta fiind în proprietatea sa exclusivă;
- situația reală de carte funciară a imobilului este cea rezultată din extrasul de carte funciară menționat mai sus.

5.2. VÂNZĂTORUL garantează pe CUMPĂRĂTOR de evicțiune conform art. 1337 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu. CUMPĂRĂTORUL cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia.

5.3. Cumpărătorul, declară că a verificat bunul ce face obiectul prezentului CONTRACT, și până la acest moment nu a constatat existența vreunor vicii aparente și se obligă ca în situația în care va constata ulterior existența unor vicii ascunse să le aducă la cunoștința VÂNZĂTORULUI într-un termen rezonabil, sub sancțiunea de a fi decăzut din dreptul de a cere rezoluțiunea prezentului CONTRACT pentru acest motiv.

CAPITOLUL VI: CLAUZA DE INTABULARE

6.1. VÂNZĂTORUL consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a terenului vândut pe numele și în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, cu titlul de cumpărare.

6.2. CUMPĂRĂTORUL solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului cumpărat pe numele și în favoarea sa, cu titlu de cumpărare ca bun comun.

CAPITOLUL VII: FORTA MAJORA

Art.7 (1) Forta majora exonereaza de raspundere partile, in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si

insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.

(3) Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunostinta celeilalte parti, in scris, in maximum 5 (cinci) zile de la aparitie, iar dovada fortei majore se va comunica in maximum 15 (cinsprezece) zile de la aparitie.

(4) Data de referinta este data stampilei de expediere.

(5) Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 (cinsprezece) zile de la incetare.

(6) Daca aceste imprejurari si consecintele lor dureaza mai mult de 6 (sase) luni, fiecare partener poate renunta la executarea contractului pe mai departe. In acest caz, nici una din parti nu are dreptul de a cere despagubiri de la cealalta parte, dar ele au indatorirea de a-si onora toate obligatiile pana la aceasta data.

CAPITOLUL VIII: CLAUZA DE NESCHIMBARE

Art. 8 (1) Prezentul contract contine un numar de 9 (noua) capitole, ultimul capitol fiind intitulat "Solutionarea litigiilor" si are un articol.

(2) Partile cunosc continutul contractului si ale prezentei clauze si semneaza.

CAPITOLUL IX: SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art.9 Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiintarea lui, se va solutiona pe cale amiabila sau de catre instantele judecatoresti competente.

Prezentul contract s-a incheiat si semnat astazi _____ in _____ exemplare.

VANZATOR,

CUMPARATOR,

COMUNA SAPATA,

Reprezentata prin Primar

MICU LAURENTIU IONUT

Formularul nr.1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Catre, U.A.T. COMUNA SAPATA, sat Popesti, judetul Arges, fiscal : 5050565, telefon:
0248/617009, fax : 0248/617009

Subsemnatul(a) _____ in calitate de _____ cu
sediul/domiciliul in localitatea _____ str. _____
nr. _____, CNP _____, ca urmare a anuntului publicitar publicat
in _____ la data de _____ si la data de
_____ in ziarul _____ precum si la sediul UAT comuna
Sapata la data de _____, prin prezenta solicit inscrierea pentru participarea la licitatie
publica din data de _____, ora _____, organizata de Comuna Sapata, pentru vanzarea
imobilului –teren in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4,
Parcela 42, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la
Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest –
Lotul 4, categoria de folosinta "curti constructii".

Va transmite urmatoarele: (Documentele (copii)**

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Sapata

Chitanta nr. _____/_____ emisa de catre U.A.T. comuna Sapata

Privind garantia de participare, precum si taxa documentatie de atribuire in cunatum si forma
stabilita de dumneavoastra prin Caietul de sarcini.

Data completarii _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizata)

*denumirea (numele ofertantului)

Formularul nr.2

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

Cui/ CNP

DECLARATIE DE PARTICIPARE – FISA OFERTANTULUI

*Catre, U.A.T. COMUNA SAPATA, sat Popesti, judetul Arges, fiscal : 5050565, telefon:
0248/617009, fax : 0248/617009*

1) Ofertant

2) Sediul societății sau adresa

3) Telefon

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

8) Nr. Cont

9) Banca

10) Capitalul social (mil. lei)

11) Cifra de afaceri (mil. lei)

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

Data

.....
(numele si prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat
sa semnez oferta pentru si in numele

.....
(denumirealnumele ofertantului)

(semnatura stampila)

Formular nr. 3

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

Cui/ CNP

FORMULAR DE OFERTA

Catre, U.A.T. COMUNA SAPATA, sat Popesti, judetul Arges, fiscal : 5050565, telefon: 0248/617009, fax : 0248/617009

Subsemnatul(a) _____ in calitate de _____
cu sediul/domiciliul in localitatea str. _____ nr. _____,
CNP _____, in conformitate cu prevederile si cerintele
documentatiei de atribuire a contractului de vanzare - cumparare a bunului imobil-teren in
suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul
Arges, nr. Cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum
exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4,
categoria de folosinta "curti constructii", pentru achizitionarea terenului, oferim un pret de
_____ lei, la care se adauga TVA.
(pretul se va exprima in cifre si litere).

Intelegem si acceptam toate cerintele referitoare la forma, continutul, instructiunile,
stipularile si conditiile de vanzare incluse in anuntul privind organizarea procedurii licitatiei si
documentatia de atribuire - DE VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA IN PLIC INCHISA
contractului.

Oferta noastra este valabila pe toata perioada derularii procedurii de licitatie, pana la
data incheierii contractului de vanzare cu autoritatea Contractanta, Comuna Sapata.

Data/...../.....

(numele si prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat
sa semnez oferta pentru si in numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnatura si stampila)

SECTIUNEA IV – STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vanzarea terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii

1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Comunei Sapata.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, avand categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata a Comunei Sapata.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Terenul propus pentru vânzare prin licitație publică, este proprietate privata in suprafata de 7.631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, judetul Arges, nr. Cadastral 81375, Tarla 4, Parcela 42, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lorul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4. Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de vest, are o deschidere de 69,41 m si o adancime de 91,07 m, forma fiind neregulata.

Potrivit doumentatiei cadastrale nr.80011, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633mp. In urma raportului de evluare pentru vanzare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimatie nr. 19101; s-a constata ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic. Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art.435 lit.b) „cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa, si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si alte asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand terenurile de sustinere a turbinelor eoliene”.

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul ca „in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art.453 lit.b) din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv

trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic".

Avand in vedere cele de mai sus prezentate, terenul a fost evaluat in ipoteza unui teren liber construibil. Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin estetic și economic legislativ, financiar și social.

În articolul 363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ se precizează că terenurile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări, prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Prețul de vânzare s-a stabilit prin raportul de evaluare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimație nr. 19101.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Pretul minim de vanzare de la care incepe licitatia este de **3 euro/mp echivalentul a 23.300 euro/7631 mp respectiv 15 lei/mp echivalentul a 115.000 lei/7631mp**, la care se adauga TVA, dupa caz, stabilit conform raportului de evaluare nr.2740/05.08.2022 intocmit de expert autorizat ANEVAR – Corbu Mihai Iulian, conform legitimație nr. 19101.

Pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei se va achita in lei, in doua rate egale, astfel: 50 % din valoarea pretului licitat in termen de 30 zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, iar diferenta de 50% din pretul licitat in termen de 90 zile de la achitarea primei transe de plata

5. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit în raportul de evaluare.

În baza studiului de oportunitate vânzătorul va elabora caietul de sarcini. Caietul de sarcini va cuprinde:

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor;
- informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei

câștigătoare;

- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Împreună cu caietul de sarcini vor fi prezentate și modelul de contract, cât și schița de amplasare în zonă a imobilului supus vânzării. După adoptarea hotărârii Consiliului Local de aprobare a vânzării imobilului menționat, se va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

6. CONCLUZII

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după aprobarea finalizării licitației publice și desemnarea unui câștigător.

Predarea-primirea acestuia se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului

Întocmit,

Compartiment Contabilitate

Vasile Ionela

Compartiment Achiziții Publice

Ionescu Mihai Gabriel

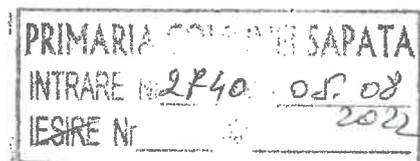


INITIATOR,
PRIMAR,

Laurentiu Ionut, Micu

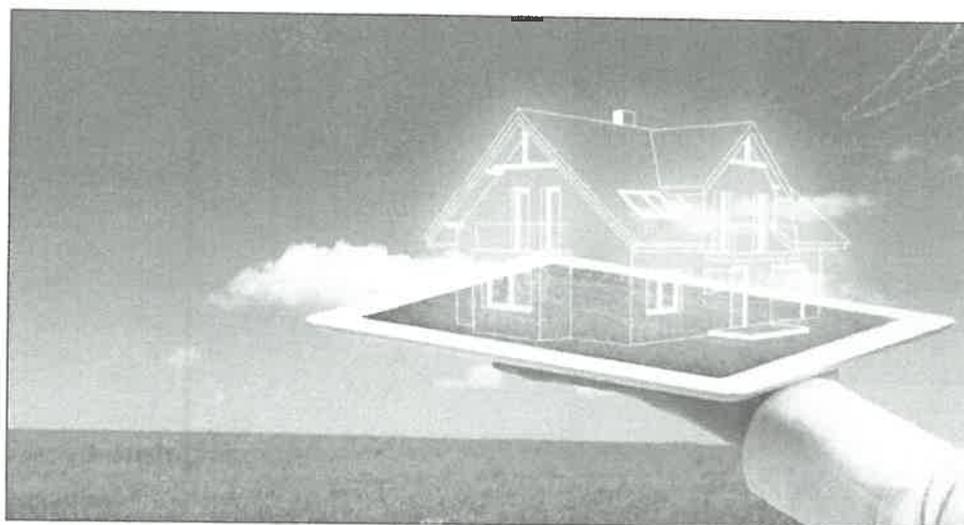
27

Avizează pentru
legalitate
Secretar general,
Georgiana NEACȘU



RAPORT

DE EVALUARE PENTRU VÂNZARE



Estimarea valorii de piață a terenului, la data de 01.08.2022 deținut de către

PROPRIETAR:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA

PRIMĂRIA COMUNEI SĂPATA

Săpata, sat Popești, nr. 17, județul Argeș

TEREN INTRAVILAN

Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, nr. cadastral 81375

AUTOR:

Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR – CORBU MIHAI-JULIAN

Legitimatie nr. 19101 – Specializari: EPI, EBM

Pitești, str. Uzinei de Apa, nr. 7B, județul Argeș

E-mail: info@taxeval.ro Tel. 0740.304.333

1 AUGUST 2022



JUDEȚUL ARGHEȘ

Primăria Comunei Săpata



Primăria Săpata

ADRESA: Comuna Săpata, sat Popești, nr. 17, județul Argeș, România. Cod Poștal: 117640

TEL: 0248/617009

FAX: 0248/617009

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

PROPRIETAR:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA PRIMARIA COMUNEI SAPATA
CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAT:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA PRIMARIA COMUNEI SAPATA – UAT SAPATA
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI:	CORBU MIHAI-IULIAN LEGITIMATIE ANEVAR NR. 19101 – SPECIALIZARI: EPI, EBM PITESTI, STR. UZINEI DE APA, NR. 7B, JUDEȚUL ARGES
SCOPUL EVALUARII:	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE INTOCMIT LA CEREREA CLIENTULUI, IN SCOPUL ESTIMARII VALORII DE PIATA A TERENULUI, IN VEDEREA VANZARII SI ESTE INTERZISA UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE, INTEGRAL SAU IN PARTE, PENTRU ORICE ALT SCOP
IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII:	TEREN INTRAVILAN SITUAT IN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUDEȚUL ARGES, NR. CADASTRAL 81375, CU SUPRAFATA DE 7631 MP
TIPUL VALORII:	VALOAREA DE PIATA, „VALOAREA DE PIATA REPREZINTA SUMA ESTIMATA PENTRU CARE UN ACTIV SAU O DATORIE AR PUTEA FI SCHIMBAT(A) LA DATA EVALUARII, INTRE UN CUMPARATOR HOTARAT SI UN VANZATOR HOTARAT, INTR-O TRANZACTIE NEPARTINITOARE, DUPA UN MARKETING ADECVAT SI IN CARE PARTILE AU ACTIONAT FIECARE IN CUNOSTINTA DE CAUZA, PRUDENT SI FARA CONSTRANGERE”
DREPTUL DE PROPRIETATE:	IN IPOTEZA UNUI DREPT INTEGRAL DE PROPRIETATE, TRANZACTIONABIL, DEPLIN SI FARA SARCINI
SITUATIA ACTUALA:	LA DATA INSPECTIEI PROPRIETATEA NU ERA GREVATA DE SARCINI
CEA MAI BUNA UTILIZARE:	ACTUALA – TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL
CURS REFERINTA BNR:	1 EUR = 4,9287 LEI (LA DATA DE 01.08.2022)
DATA INSPECTIEI:	29.07.2022
DATA EVALUARII:	01.08.2022
DATA RAPORTULUI:	04.08.2022
ADRESA PROPRIETATII:	SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUDEȚUL ARGES
RESTRICTII DE UTILIZARE:	ESTE INTERZISA DISTRIBUTIA SI REPRODUCEREA RAPORTULUI DE EVALUARE, IAR UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ESTE RESTRICTIIONATA LA PARTILE CARE DETIN DIN PUNCT DE VEDERE LEGAL ACEST DREPT
DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV:	PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE ESTE INTOCMIT IN CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR EDITIA 2022
VERIFICAREA RAPORTULUI:	VERIFICAREA EVALUARII PENTRU VANZARE POATE FI REALIZATA IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE SEV 400 „VERIFICAREA EVALUARII”, NUMAI DE CATRE UN EVALUATOR AUTORIZAT AVAND CA SPECIALIZARE VERIFICAREA EVALUARII „V.E.”, DOVEDITA CU PARAFĂ DE VERIFICATOR CU SPECIALIZAREA EPI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Indicatiile asupra valorii obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare sunt urmatoarele:

- Metoda comparatiei directe 23.300 EURO 115.000 LEI

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, la data de 01.08.2022, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

SPECIFICARE	VALOAREA DE PIATA PROPUSA	
	EURO	LEI
TEREN INTRAVILAN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375 Suprafata = 7631 mp	23.300	115.000
T O T A L:	23.300	115.000

Ec. Corbu Mihai-Julian
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializari: EPI, EBM – Legiutatie nr. 19101



Certificare

Certific, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- nu sunt interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- onorariul platit de catre client pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- datele analizate, opiniile si concluziile mele profesionale si personale sunt impartiale si nepartinitoare, limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate in prezentul raport de evaluare;
- estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si concluziile asupra proprietatii la data evaluarii;
- detin cunostintele si experinta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspectia bunului evaluat;
- nicio alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- la data elaborarii acestui raport, subsemnatul este evaluator autorizat membru titular ANEVAR si are incheiat contract de asigurare de raspundere civila profesionala cu ALLIANZ – TRIAC ASIGURARI SA.

Ec. Corbu Mihai-Iulian
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101



TERMENII DE REFERINTA

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare se realizeaza de evaluator autorizat CORBU MIHAI-IULIAN membru titular ANEVAR – Legitimatie nr. 19101 – Specializari: EPI, EBM si administrator al societatii TAX EVAL AMC SRL – membru corporativ ANEVAR – Autorizatie nr. 0785.

Evaluatorul este expert contabil membru CECCAR, consultant fiscal membru activ al Camerei Consultantilor Fiscali din Romania(nr. card 6828) si expert fiscal judiciar.

Evaluatorul are pregatire superioara economica si juridica si a absolvit de asemenea numeroase cursuri de pregatire postuniversitara in domeniul economic.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul lucrarii de evaluare, care a solicitat raportul convenit, este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA
PRIMARIA COMUNEI SAPATA**

Utilizatorul desemnat este:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAPATA
PRIMARIA COMUNEI SAPATA**

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nicio circumstanta.

3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a terenului, in vederea vanzarii si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.

4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

S-a solicitat evaluarea urmatoarelor proprietati imobiliare:

SPECIFICARE	SUPRAFATA
TEREN INTRAVILAN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375	7631 mp
TOTAL:	7631 mp

Descrierea obiectivelor supuse evaluarii este prezentata in capitolul urmator.

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat:

Dreptul de proprietate apartine CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI SAPATA – PRIMĂRIA COMUNEI SAPATA, facand parte din domeniul privat al comunei Sapata, fiind dobândit in baza art. 29 al. 7 din Legea nr. 18/1991 republicata, in baza caruia terenul a trecut in proprietatea privata a comunei, nefiind vandut in termen de 1 an de la data desfiintarii CAP-urilor, situatia juridica fiind reglementata conform Hotararii nr. 4/06.01.2009 a Consiliului Local al Comunei Sapata.

Evaluarea proprietatii imobiliare asa cum a fost definita, se face in ipoteza unui drept integral de proprietate, transmisibil, deplin si fara sarcini, conform documentelor prezentate mai sus si declaratiei proprietarului din care reiese faptul ca asupra proprietatii nu s-au constituit garantii bancare, ipoteci, gajuri etc., iar bunurile nu sunt grevate de niciun fel de sarcini care sa limiteze dreptul de proprietate.

Toate aceste informatii au fost considerate adevarate si corecte.

5. TIPUL VALORII

Bazele Evaluarii

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR Editia 2022, care includ Standardele Internationale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards); standardele strict necesare evaluarii bunurilor (SEV 230) precum si patru standarde europene de evaluare prin care se asigura compatibilitatea cu EVS (EVA 4, EVA 5, EVA 7 si EVA 8) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GEV) ANEVAR editia 2022 (GEV 630) si Glosarul 2022.

O evaluare este o predictie a pretului, analizata in contextul economic general. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective asupra unui tip de bun. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator. Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii. Valoarea bunului evaluat se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si, prin urmare, opinia asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba.

Intocmirea raportului de evaluare, s-a bazat pe inspectia proprietatii si pe informatiile furnizate de catre Client, precum si pe rezultatul propriilor investigatii.

Tipul de Valoare

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii obiectivelor asa cum este definita in Standardele de Evaluare aplicabile.

Conform Standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30, definitia valorii de piata este:

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

6. DATA EVALUARII

Data estimării valorii. Data raportului

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare, valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este: **01.08.2022**.

Data redactării raportului este: **04.08.2022**.

Moneda raportului. Modalități de plată.

Valoarea este exprimată în RON și în Euro și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor a căror exprimare era „în valută” este la data de 01.08.2022, data la care un EURO a fost cotelat la 4,9287 LEI.

Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, nivelul rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia proprietății a fost făcută de evaluator autorizat Corbu Mihai-Iulian în data de 29.07.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului Primăria Comunei Săpata, respectiv Florea Marian Alin în calitate de salariat.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Au fost puse la dispoziție următoarele documente:

- Act de dezmembrare autenticat sub nr. 5048/30.12.2009 la BNP Chiran Gabriela;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, întocmit la data de 16.11.2009 de către ing. Iordăchescu Ioan, nr. cadastral 80011;
- Hotărâre nr. 17/31.03.2020 a Consiliului Local al Comunei Săpata de aprobare a dezmembrării unui imobil – teren intravilan, curți-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești;
- Certificat de urbanism nr. 1458/16.04.2020 emis de Primăria Comunei Săpata;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Argeș;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Argeș, nr. cadastral 81375 – UAT Săpata;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Argeș, nr. cadastral 81377 – UAT Săpata.

Precizez faptul că nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informatiile utilizate au fost:

- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu proprietarul;
- Documente care atesta situatia juridica a proprietatii supuse evaluarii;
- Informatii privind istoricul proprietatii;
- Informatii privind piata specifica a bunurilor imobile (preturi, atractivitate pe piata, etc.);
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Clientul/Proprietarul, pentru informatiile legate de bunurile evaluate (istoric proprietate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor utilizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Standardele de Evaluare si Ghidurile de Evaluare ANEVAR Editia 2022;
- Site-uri: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si prezentate de catre proprietar, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat deplin si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- un rol important a fost acordat identificarii proprietatii, luand in considerare observatiile efectuate in cursul inspectiei pe teren, informatiile suplimentare puse la dispozitie de proprietar cat si discutiile purtate cu acesta. In urma acestor demersuri s-au stabilit (intr-o masura mai mare sau mai mica): configuratia si elementele componente de baza ale proprietatii, istoricul si regimul de exploatare ale acesteia, interventiile ulterioare datei intrarii/achizitiei, performantele inregistrate, pozitia activelor in cadrul sectorului productiv;
- in vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii cunoscuti si care au influenta asupra valorii proprietatii supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat niciun fel de informatii care ar avea importanta asupra evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport;
- evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;
- bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data evaluarii/inspectiei, nefiind efectuate in cadrul lucrarii previziuni privind modul de exploatare a proprietatii, care se poate schimba in functie de conditiile unei posibile operari ulterioare evaluarii;

- presupun ca nu exista niciun fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informat de nicio inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor sau a materialelor periculoase;
- nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (in cazul in care nu au fost efectuate alte precizari cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a bunurilor si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii evaluate in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand bunul evaluat a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul evaluatorului;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport;
- valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- orice valori estimate in raport se aplica doar bunului imobil evaluat in stare integrala si orice divizare, diminuare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- valorile estimate sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb valutar, conditiile pietei, reprezentate de factori economici, sociali si politici, etc.) nu se modifica semnificativ.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

O **ipoteza speciala** este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Exemple de ipoteze speciale sunt:

- faptul ca o cladire, aflata in faza de proiect, ar fi finalizata la data evaluarii;
- faptul ca un anumit contract care nu s-a semnat, ar fi in vigoare la data evaluarii;
- faptul ca un instrument financiar este evaluat utilizand o curba a randamentelor diferita de curba care ar fi utilizata de un participant de pe piata.

Inainte de a incheia tranzactia de achizitie a unei proprietati, un cumparator prudent trebuie sa faca investigatii proprii, interesandu-se pe piata despre respectiva proprietate.

Este normal ca evaluatorul sa utilizeze ipotezele privind rezultatul probabil al acestei analize si sa se bazeze pe informatia pe care clientul i-o pune la dispozitie in aceasta problema.

Nu au fost identificate, in mod explicit, astfel de ipoteze – speciale.

10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Responsabilitatea fata de terti/Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Prin urmare, opinia evaluatorului trebuie analizata exclusiv in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata specifica a bunurilor evaluate nu vor fi schimbari esentiale, dupa aceasta data fiind necesara o reevaluare. In cazul in care evolutiile pietei financiare prezinta un salt important, sau pe piata specifica apar modificari semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea o reevaluare.

Totodata, valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele si conditiile restrictive (ipotezele speciale) exprimate, orice element care conduce la neincadrarea in aceasta din urma, impunand actualizarea lucrarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nicio circumstanta.

Clauza de nepublicare

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

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in raport atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

11. DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Declaratia de Conformitate

Ca elaborator declar ca analizele, opiniile, concluziile si raportul de evaluare pe care il semnez, a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), in conformitate cu Codul Etic al profesiei de evaluator, limitate de ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Valoarea a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare, respectiv:

Reglementari și cadrul legal	
<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2022</p> <p>Adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 4/2021</p>	<p>Standardele de evaluare SEV, compuse din:</p> <p>SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)</p> <p>SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</p> <p>SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)</p> <p>SEV 103 - Raportare (IVS 103)</p> <p>SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p>SEV 105 - Abordări și metode de evaluare</p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)</p>
<p>Ghidurile metodologice de evaluare</p>	<p>Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:</p> <p>GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> <p>Glosar IVS 2022</p> <p>Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat</p>

Declarația de Confidentialitate

Raportul de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Conținutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvăluit către o terță persoană sub nicio formă fără consimțământul evaluatorului scris cu privire la forma și contextul propunerii de dezvăluire.

Acordul trebuie obținut indiferent dacă numele elaboratorului este precizat sau nu și indiferent dacă raportul de evaluare este combinat cu altele. Nu se aprobă nicio dezvăluire care nu se referă în mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordarea aplicată.

Ec. Corbu Mihai-Iulian
 Evaluator autorizat ANEVAR
 Specializări: EPI, EBM – Legitimă nr. 19101



B. PREZENTAREA DATELOR

1. Date despre aria de piata / oras / vecinatati / localizare



JUDEȚUL ARGES

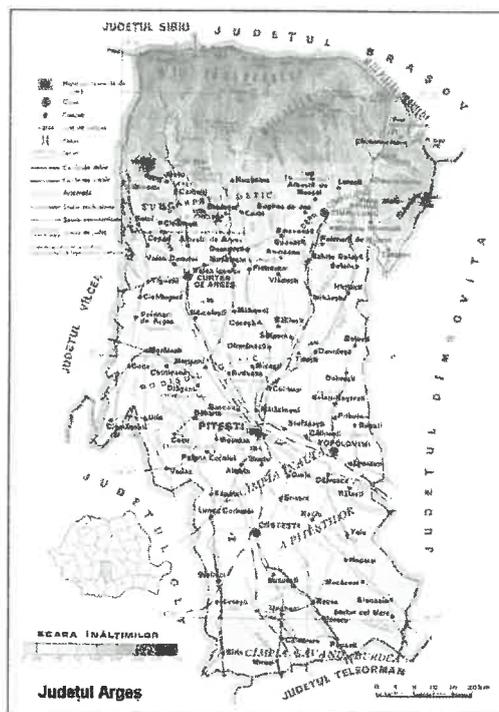
Judetul Arges este situat în partea central-sudică a tarii, fiind delimitat la sud de paralela de 44°22' latitudine nordică și la nord de cea de 45°36' latitudine nordică, la vest de meridianul de 24°26' longitudine estică, iar la est de cel de 25°19' longitudine estică. Suprafața județului este de 682631 ha.

Poziția geografică în România:



În partea nordică, limita județului urmărește crestele înalte ale munților Făgăraș, traversează munții Piatra Craiului și culoarul Rucar – Bran ce desparte județul Argeș de județele Sibiu și Brașov. La est limita cu județul Dambovită este mult mai lungă, traversând munții Leaota, Subcarpații Getici, Piemontul Căndești și câmpia Găvanu Burdea. Limita sudică dinspre județul Teleorman taie câmpia Găvanu Burdea. La sud-vest, județul Argeș se învecinează cu județul Olt, limita străbatând câmpia Romană și Piemontul Cătmenei, traversând văile din bazinul superior al râului Vedea. Limita vestică, dinspre județul Vâlcea, traversează valea râului Topolog.

Harta județului Argeș:



COMUNA SĂPATA

Săpata este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Bănărești, Dealul Bradului, Drăghicești, Găinușa, Lipia, Mărtești (reședința), Popești și Turcești.

Comuna Săpata se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Olt, pe malul râului Cotmeana. Este străbătută de șoseaua județeană DJ679, care o leagă spre nord de Poiana Lacului (unde se termină în DN67B), și spre sud de Lunca Corbului (unde se intersectează cu DN65), Stolnici, Hârsești, Bârla, mai departe în județul Olt de Tufeni, Ghimpețeni, Nicolae Titulescu, Văleni, Seaca, Mihăești și mai departe în județul Teleorman de Călmățui de Sus.

Este situată la o distanță de aproximativ 30 km de Municipiul Pitești.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Săpata se ridică la 1.782 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.123 de locuitori.

Puncte de interes: Școala Primară „Alexandru A. Guta” Găinușa-Săpata, Școala Gimnazială Dumitru Udrescu Săpata, Caminul cultural Săpata, Targul Saptamanal Săpata, Fabrica de pâine Filmar, Magazin alimentar Sori Sabatino SRL.

Zona analizată poate fi accesată prin intermediul DJ679 – Lunca Corbului – Săpata, accesul către proprietate fiind efectuat din drum secundar.

2. Descrierea situatiei juridice

Au fost puse la dispozitie urmatoarele documente:

- Act de dezmembrare autentificat sub nr. 5048/30.12.2009 la BNP Chiran Gabriela;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, intocmit la data de 16.11.2009 de catre ing. Iordachescu Ioan, nr. cadastral 80011;
- Hotarare nr. 17/31.03.2020 a Consiliului Local al Comunei Sapata de aprobare a dezmembrarii unui imobil – teren intravilan, curti-constructii, situat in comuna Sapata, sat Banaresti;
- Certificat de urbanism nr. 1458/16.04.2020 emis de Primaria Comunei Sapata;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81375 – UAT Sapata;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului nr. 25970/16.07.2020 emis de OCPI Arges, nr. cadastral 81377 – UAT Sapata.

Precizez faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

3. Descrierea terenului

- **Obiect al evaluarii** il constituie terenul intravilan – categoria de folosinta curti-constructii, cu suprafata toala de 7631 mp situat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, nr. cadastral 81375, avand urmatoarele vecinatati: la Nord – Lotul 2, la Est – Drum exploatare si Badea Ileana, la Sud – Burcea Constantin si Badea Ileana si la Vest – Lotul 4.

Terenul in suprafata de 7631 mp este imprejmuit cu gard doar pe partea de Vest, are o deschidere de 69,41 m si o adancime de 91,07 m si are o forma neregulata.

Potrivit documentatiei cadastrale puse la dispozitie de catre proprietar/client, pe terenul respectiv trebuia sa fie o constructie anexa C1 cu suprafata construita la sol de 633 mp. Cu ocazia inspectiei efectuate in teren, am constatat ca din constructia respectiva mai sunt doar 2 ziduri paralele din beton, degradate si depreciate in proportie de 95%, restul constructiei nemaexistand fizic.

Astfel, constructia nu indeplineste conditiile unei cladiri/constructii in sensul definitiei din Legea nr. 227/2015 – privind Codul Fiscal, unde potrivit art. 453 lit. b „*cladire reprezinta orice constructie situata deasupra solului si/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosinta sa, si care are una sau mai multe incaperi ce pot servi la adapostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalatii, echipamente si altele asemenea, iar elementele structurale de baza ale acesteia sunt peretii si acoperisul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv constructiile reprezentand turnurile de sustinere a turbinelor eoliene.*”

De asemenea, in Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal se prevede faptul ca „*in vederea incadrarii unei constructii in categoria cladirilor, conform definitiei de la art. 453 lit. b din Codul Fiscal, aceasta trebuie sa fie fixata in pamant cu caracter permanent, respectiv trebuie sa existe intentia de a fi pastrat pe acelasi amplasament cel putin pe durata unui an calendaristic.*”

Avand in vedere cele de mai sus, terenul se va evalua in ipoteza unui teren liber construibil.

Terenul este liber, nu este racordat la utilitati si nici la limita proprietatii nu sunt utilitati.

Conform Certificatului de urbanism emis de catre Primaria Comunei Sapata, terenul este amplasat in comuna Sapata, sat Banaresti, Tarla 4, Parcela 42, judetul Arges, accesul efectuandu-se din drum secundar pietruit.

4. Istoricul proprietatii subiect

Terenul face parte din domeniul privat al Comunei Sapata, fiind dobandit in baza art. 29 al. 7 din Legea nr. 18/1991 republicata, in baza caruia terenul au trecut in proprietatea privata a comunei, nefiind vandut in termen de 1 an de la data desfiintarii CAP-urilor, situatia juridica fiind reglementata conform Hotararii nr. 4/06.01.2009 a Consiliului Local al Comunei Sapata.

C. ANALIZA DATELOR

1. Analiza Pietei

Piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Analiza pietei este procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Fiecare proprietate imobiliara este unica si amplasamentul sau este fix. Pe pietele imobiliare cererea/oferta poate fi volatila, este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acestor pieti.

In acest caz importante sunt motivatia, atitudinea si interactiunea participantilor pe piata.

Piata imobiliara este strans legata de activitatea economica a unei tari.

Dupa anul 2008 Romania a intrat intr-o criza financiar-economica, care a avut un impact major in reducerea substantiala a tranzactiilor pe piata imobiliara. Criza a afectat atat cantitativ cat si calitativ piata imobiliara.

In anul 2016 Romania a cunoscut cea mai mare crestere economica de dupa 2008.

Principala sursa de crestere a fost cea a consumului intern, fiind stimulata de reducerile fiscale, cresterile salariale. PIB-ul a cunoscut o crestere de 4,8%, cea mai mare crestere din UE.

De asemenea, a crescut alaturi de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scazut rata dobanzii, iar inflatia a ramas constanta.

Conform Raportului din primul trimestru al anului 2019, elaborat de analizeimobiliare.ro, volumul tranzactiilor imobiliare din primele trei luni ale lui 2019, au scazut comparativ cu anul precedent, in majoritatea judetelor cu cea mai mare activitate.

In Iasi declinul a fost de 49%, fiind cel mai mare, numarul achizitiilor de imobile scazand cu peste 3000 de contracte, fata de cele 6905 atinse in primul trimestru din 2018. Locul doi in acest clasament este ocupat de Constanta cu un declin de 35%, declinul in Cluj a fost de 26%, in Timis a avut loc o scadere de 24%, iar in Brasov de 9%.

Contrar trendului de scadere din piata, o crestere a volumului de tranzactii a avut loc in Bucuresti cu 2% si in Ilfov cu 3%.

Evolutia numarului de tranzactii ale imobilelor pe trimestre in principalele judete						
Tranzactii imobile						
Nr.criteriu	Judet	T1 2018	T1 2019		Diferenta procentuala	
1	Ilfov	9829	10124	↗	3	↗
2	Bucuresti	19333	19720	↗	2	↗
3	Brasov	6750	6164	↘	-9%	↘
4	Timis	8685	6601	↘	-24%	↘
5	Cluj	9543	7062	↘	-26%	↘
6	Constanta	6225	4046	↘	-35%	↘
7	Iasi	6905	3521	↘	-49%	↘

Date Eurostat: Cum au evoluat prețurile de tranzacționare pe piața rezidențială în primul trimestru din 2020

Atât comparativ cu trimestrul anterior, cât și cu perioada similară a anului trecut, România a consemnat creșteri mai mari decât media Uniunii Europene, ocupând locul al șaselea și, respectiv, al optulea în clasamentul scumpirilor la nivel de regiune.

În primul trimestru din 2020, prețurile de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din România au fost cu 8,1% mai mari comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior, relevă cele mai recente date publicate de Eurostat. Această marjă de creștere s-a situat atât peste media consemnată la nivelul Uniunii Europene (+5,5%), cât și peste cea valabilă în zona euro (+5%).

Dintre statele membre ale UE, cele mai mari scumpiri au fost înregistrate în Luxemburg (+14%), Slovacia (+13,1%), Estonia (+11,5%), Polonia (+11,3%) și Portugalia (+10,3%); România s-a situat pe locul al optulea în clasamentul anual al celor mai mari creșteri de prețuri, fiind precedată și de Cehia (+9,5%) și, respectiv, de Croația (+9,1%).

Pe de altă parte, cele mai mici creșteri de preț au avut loc în Irlanda (+1%), Cipru (+1,1%), Finlanda (+1,4%) și Italia (+1,7%). Ungaria a fost singura țară din UE care a înregistrat o scădere de preț în decurs de 12 luni, anume un minus de 1,2%, în vreme ce în Bulgaria a avut loc un avans de 4,7%.

Comparativ cu ultimul trimestru al anului 2019, prețurile de tranzacționare ale locuințelor din România s-au majorat cu 3,3% – marjă situată, iarăși, peste media la nivelul UE (+1,2%), cât și peste cea din zona euro (+0,9%). În primele trei luni ale anului în curs, cele mai semnificative creșteri de preț au fost înregistrate în Portugalia (+4,9%), Estonia (+4,8%), Slovacia (+4%), Luxemburg (+3,8%), Polonia (+3,6%), România ocupând, astfel, poziția a șasea în clasamentul scumpirilor în perioada analizată.

În primele trei luni din 2020 au avut loc, la nivel european, și câteva evoluții negative în ceea ce privește valorile de tranzacționare. Cel mai mare declin a fost înregistrat, astfel, în Malta (-4,3%), țară urmată de Ungaria (-1,1%), Irlanda (-0,8%) și, respectiv, Belgia (-0,1%). Bulgaria, pe de altă parte, a consemnat un avans de 1,2% al prețurilor de vânzare.

Datele publicate de Eurostat relevă evoluția prețurilor cerute de vânzătorii de locuințe din România a fost destul de apropiată de cea a valorilor efective de tranzacționare. Astfel, potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare, în perioada ianuarie-martie 2020, pretențiile vânzătorilor de proprietăți rezidențiale din România (apartamente și case) au crescut, în medie, cu 9,5% față de perioada similară a anului precedent. Față de ultimul trimestru din 2019, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale disponibile spre vânzare la nivel național s-au majorat cu 2,7%.

În ciuda unei evoluții ușor descendente consemnate de valoarea medie de listare la nivel național, pretențiile vânzătorilor de apartamente din București și Cluj-Napoca au rămas, practic, neschimbate în prima lună de vară.

În iunie 2020, Indicele Imobiliare.ro relevă că prețurile apartamentelor s-au diminuat, la nivel național, cu 1,1%, astfel că suma medie solicitată pentru o asemenea unitate locativă, indiferent de anul de construcție, a ajuns la 1.333 de euro pe metru pătrat util (de la 1.348 de euro pe metru pătrat la sfârșitul lui mai). Spre comparație, prețurile cerute s-au diminuat cu 1,7% în aprilie (lună petrecută integral în izolarea dictată de starea de urgență) și, apoi, cu 1,4% în mai.

La fel ca în cele două luni anterioare, tendința de scădere resimțită la nivel național nu s-a manifestat în toate cele șase centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro, ci doar în două dintre acestea, respectiv Iași și Brașov. În Cluj-Napoca și București, pe de altă parte, pretențiile vânzătorilor s-au menținut, practic, la același nivel ca la finele lui mai (sau foarte aproape de acesta).

Pe fondul măsurilor luate de autorități în contextul epidemiei declanșate de COVID-19, la nivel național s-a simțit, în luna aprilie, o tendință de scădere a prețurilor apartamentelor. Astfel, după un avans de 1,8% în martie, Indicele Imobiliare.ro a consemnat, în ultimele 30 de zile, un recul de 1,7% în întreaga țară, de la 1.391 de euro pe metru pătrat util, la 1.367 de euro pe metru pătrat.

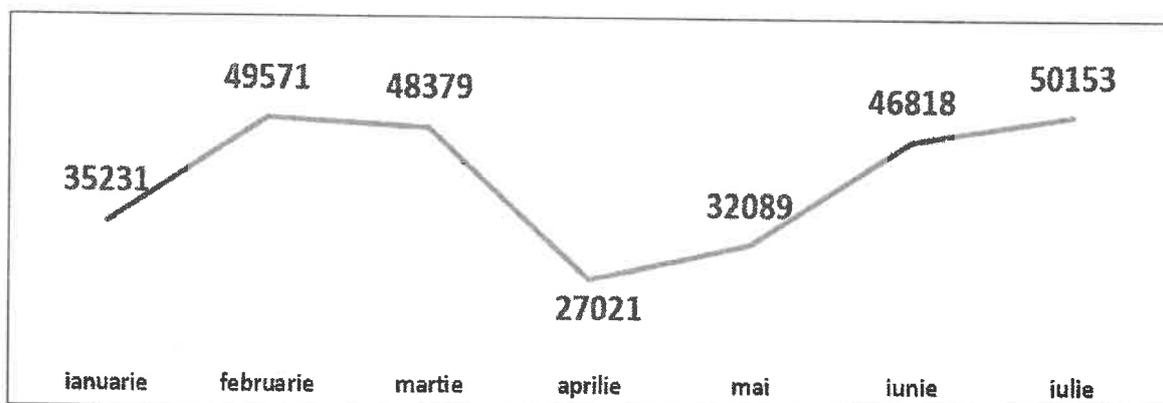
Această tendință generală de scădere nu a fost valabilă, însă, și în marile orașe, unde, în cele mai multe cazuri, valoarea medie a unui apartament s-a majorat față de martie (în ciuda unor scăderi consemnate pe câte un segment de piață, adesea cel vechi).

În rândul marilor orașe, Constanța reprezintă excepția de la regulă: aici, prețurile solicitate de către vânzătorii s-au diminuat pe ambele segmente de piață analizate, astfel că și evoluția generală la nivel de oraș a fost una descendentă. În celelalte orașe, se observă un trend de scădere doar pe segmentul vechi, segment unde oferta suferă. În aprilie, au fost scoase la vânzare cu 46% mai puține apartamente vechi. De remarcat este că pragul de jos al cererii a fost atins în a doua săptămână din aprilie, moment în care numărul cumpărărilor a reînceput să crească.

Luna iulie a venit cu peste 50.000 de vânzări de imobile în România, un nivel record pentru anul 2020. Bucureștiul rămâne „cap de afiș”, cu aproape 17.300 de imobile tranzacționate de la începutul verii.

În luna iulie s-au vândut, la nivel național, 50.153 de imobile, cu peste 3.300 mai multe față de începutul verii, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Capitala ocupă primul loc în topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile pe parcursul lunii trecute, fiind urmată, la mare distanță, de Cluj și Ilfov. Chiar dacă se află pe poziția a treia în clasament, județul Ilfov a înregistrat o scădere cu 11% în numărul tranzacțiilor, dacă ne raportăm la perioada similară din 2019.



Infografic: Evoluția vânzărilor de imobile ianuarie-iulie 2020, date INS

Cea mai mare scădere în numărul imobilelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare într-o lună s-a simțit însă în Timiș. Aici, s-au tranzacționat cu circa 2.500 de imobile în minus față de iulie 2019.

Pe de altă parte, Constanța a înregistrat un avans puternic. Aproape 1.000 de case, terenuri și apartamente s-au tranzacționat aici în plus față de intervalul corespunzător din anul trecut.

Topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile în luna iulie:

1. **București:** 9.017 imobile vândute (+146 față de iulie 2019)
2. **Cluj:** 3.484 (+260 față de iulie 2019)
3. **Ilfov:** 3.395 (-427 față de iulie 2019)

4. Brașov: 2.942 (+648 față de iulie 2019)
5. Timiș: 2.433 (-2.541 față de iulie 2019)
6. Constanța: 2.279 (+974 față de iulie 2019)
7. Suceava: 1.592 (+307 față de iulie 2019)
8. Dolj: 1.382 (+101 față de iulie 2019)
9. Mureș: 1.228 (+268 față de iulie 2019)
10. Bihor: 1.215 (-170 față de iulie 2019)

Peste 1.000 de imobile s-au vândut și în Dâmbovița, Iași și Satu Mare pe parcursul lunii trecute. Olt și Caraș-Severin s-au aflat, în schimb, la coada clasamentului, în același interval de timp fiind tranzacționate aici sub 300 de case, terenuri și apartamente.

De menționat este și faptul că, deși iulie a adus un nivel record de tranzacții pentru anul curent, numărul imobilelor vândute a fost mai redus față de cel înregistrat în perioada similară din 2019. Atunci, 50.890 de imobile au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare.

Utilitatea publică reprezintă proprietatea care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public și reprezintă un monopol sau cvasi-monopol aflat sub anumite forme ale controlului statului.

Piata specifică este deci o piață rurală de utilitate publică, cu activitate scăzută ca număr al tranzacțiilor.

2. Analiza Cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor, arată cine și cât solicită din gama bunurilor imobiliare. Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Zona analizată este bine cotate pe piața imobiliară, cu toate acestea în ultimii ani prețul ofertei s-a menținut la nivelul cererii. Datorită acestui fapt există posibilitatea să asistăm la menținerea prețurilor ofertelor în perioada următoare.

3. Cererea solvabilă

În zonele de piață analizate, respectiv municipiul Pitești și împrejurimi, există o cerere în creștere.

După criza financiar-economică din 2008, când piața imobiliară a atins cel mai mic nivel, ultimii 5 ani au însemnat o revenire a pieței imobiliare, în special a celei rezidențiale, dar și a celei comerciale.

4. Oferta Competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru vânzare sau închiriere, la o anumită dată, la diferite prețuri pe o piață aratăată. În analiza ofertei competitive se studiază următorii factori: cantitatea, calitatea și prețul proprietăților disponibile oferite curent (vechi și noi), volumul construcțiilor noi sau proiecte aflate în construcție/propuneri, conversia spre utilizări alternative, condițiile economice și circumstanțele speciale, disponibilitatea finanțării/creditelor, impactul normativelor de construcții, documentațiilor de urbanism și altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Oferta cuprinde toate proprietățile competitive: închiriate, vândute, oferite spre vânzare sau care vor intra pe piață în viitor, disponibile pentru vânzare/inchiriere la diferite prețuri, pe o piață dată,

intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data evaluarii, ofertele existente pe piata depasesc nivelul cererii.

Pentru zona analizata in urma ofertelor publicate si analizate in functie de suprafete si localizare au fost identificate oferte de vanzare pentru proprietati similare cu preturi de oferta cuprinse intre 2 – 4 Euro/mp.

5. Echilibrul Pietei

Echilibrul pietei – pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde le cerere.

Daca cererea este neobisnuit de mare preturile si chirii vor incepe sa creasca inainte sa inceapa noi constructii. Analistii si participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diferite moduri.

O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere.

O piata activa este uneori numita piata vanzatorilor care pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insituata de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta piata se numeste piata cumparatorilor pentru ca au avantaj cumparatorii.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangere si epuizare.

Astfel ca piata imobiliara din zona analizata este echilibrata.

6. Concluzii si Tendintele Pietei Imobiliare a Zonei

Desi in ultimii ani piata imobiliara a cunoscut o oarecare stabilitate a preturilor pentru proprietati similare, in continuare se inregistreaza un numar destul de mare de tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara locala, la fel ca si cea nationala este afectata de accesul limitat la surse de finantare, atat a cumparatorilor cat si a dezvoltatorilor.

Dezechilibrul dintre cerere si oferta contribuie la scaderea pretului de vanzare.

7. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

CMBU este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, oferte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata).

Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- ✓ pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
- ✓ pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;

- ✓ cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în scopul propus de client, respectiv utilizarea actuală, teren liber constructibil intravilan, categoria curți-construcții, considerată a fi și cea mai bună utilizare.

Precizez că în zona mai sunt construite hale industriale, hale de producție.

Prin prisma criteriilor ce definesc noțiunea CMBU această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Evaluarea Terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă
- Extractia
- Alocarea
- Metoda reziduală
- Capitalizarea rentei funciare
- Analiza parcelării și dezvoltării

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum:

- *extractia de pe piață*
- *alocarea (proporția)*
- *metode de capitalizare a venitului*

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în:

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extractiei sau cea a alocării.

Comparația directă

Metoda comparației directe este cea mai adecvată metodă recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Atunci când este utilizată această metodă și când există date comparabile, în sensul CMBU, selectarea comparabilelor și procesul de aplicare a ajustărilor se utilizează ca și în cazul evaluării proprietăților imobiliare efectuate prin abordarea prin piață. Astfel, prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

S-a aplicat ca metodă analiză comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Am analizat astfel ofertele de vânzare comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație le-am obținut de pe site-urile imobiliare, de la agențiile imobiliare colaboratoare și de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Pentru informatii referitoare la comparabile am consultat site-urile: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

Comparatia directa – se intemeiaza pe premisa principala aceea ca *valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile*; procedura implica estimarea valorii proprietatii supuse evaluarii(proprietatea subiect) prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost recent vandute sau cu proprietati similare care sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza fie analiza pe perechi de date(tehnica cantitativa), fie analiza comparatiilor relative(tehnica calitativa) pentru a obtine valoarea proprietatii imobiliare subiect. In analiza comparativa cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Ajustarile obtinute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile, ele putand fi exprimate in suma absoluta si/sau procente.

Analiza comparativa se concentreaza pe similitudinile si diferentele dintre proprietatile si tranzactiile care afecteaza valoarea. Acestea pot include diferentele de drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice; elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Procedura – etape:

- cercetarea pietei;
- verificarea informatiilor;
- alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu/unitate;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea unei indicatii asupra valorii definite sau a unui interval de valori.

Criteriul de comparatie utilizat in functie de care se efectueaza corectiile aplicate in cadrul acestei metode este *pretul pe metru patrat*.

Corectiile aplicate sunt urmatoarele:

a) corectii specifice tranzactiei:

(pot fi analizate numai in succesiunea indicata)

- Dreptul de proprietate transmis;
- Restrictii legale;
- Conditii de finantare;
- Conditii de vanzare;
- Conditii de piata.

b) corectii specifice proprietatii:

(pot fi analizate si in alta succesiune)

- Localizare;
- Suprafata;
- Utilizare;
- Caracteristici fizice;
- Caracteristici economice;
- Utilitati disponibile;

- Forma si relieful.

Instrumentul de lucru pe care l-am utilizat pentru efectuarea corectiilor a fost *grila datelor de piata*, reprezentata de un tabel in care, pe verticala sunt inscise coloanele reprezentand proprietatea evaluata(subiect) si proprietatile comparabile, iar pe orizontala randurile cu elementele de comparatie.

Au fost analizate proprietatile comparabile pentru a determina daca prezinta caracteristici inferioare, similare sau superioare fata de proprietatea evaluata.

Precizam ca preturile terenurilor intravilane din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, suprafata, deschiderea la strada si utilitatile de care dispune.

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

a) tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor.

b) tehnici calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

In cadrul tehnicilor cantitative, ajustarile diferentelor observate intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile sunt aplicate la pretul de vanzare al comparabilelor. In general, se aplica ajustari separate (la preturile de vanzare ale comparabilelor) pentru fiecare element de comparatie. Marimea fiecărei ajustari este in functie de datele indicate de piata.

Parcelele de teren de diferite marimi se vand la preturi unitare diferite, deoarece dimensiunea optima a unei parcele depinde de utilizarea sa. Preturile unitare variaza, de asemenea, in functie de data tranzactiei si de localizarea parcelei de teren.

GRILA DATELOR DE PIATA					
ELEMENT DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila nr. 1	Comparabila nr. 2	Comparabila nr. 3	Comparabila nr. 4
Pret de oferta (Euro)	-	9.417	8.500	12.900	11.990
Suprafata (mp)	7631	3139	1886	4300	3000
Pret oferta (Euro/mp)	-	3	4,50	3	4
Data ofertei	-	27.07.2022	25.07.2022	18.07.2022	19.07.2022
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent

EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGES

Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Localizare	Com. Sapata	Com. Suseni	Com. Poiana Lacului	Com. Moraresti	Com. Draganu
Acces	Strada pietruita/ drum secundar	Strada pietruita/ drum secundar	Strada asfaltata/ drum principal	Strada pietruita/ drum secundar	Strada asfaltata/ drum principal
Destinatie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Deschidere (ml)	69,41	24	46	30	60
Forma	Neregulata - trapez	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi	Regulata - dreptunghi
Utilitati	Nu	Apa, electricitate – la limita proprietatii	Apa, electricitate, gaz metan – la limita proprietatii	Apa, electricitate – la limita proprietatii	Apa, electricitate – la limita proprietatii
Alte informatii	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Anexa nr. 1 Comparatia directa - determinarea valorii terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		9,417	8,500	12,900	11,990
Suprafata - m ²	7,631.00	3,139.00	1,886.00	4,300.00	3,000.00
Pret oferta €/m ²		3.00	4.51	3.00	4.00
Marja de negociere		-5%	-10%	-3%	-5%
Valoare		-0.15	-0.45	-0.09	-0.20
Pret ajustat		2.85	4.06	2.91	3.80
Ajustari specifice tranzactiei					
Drept de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0	0.0
Conditii de finantare	Numerar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
Conditii de vanzare	Integral	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		0	0	0	0
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Ajustare		0%	0%	0%	0%

EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGES

Valoarea ajustare	0.0	0.0	0.0	0.0	
Pret ajustat	2.85	4.06	2.91	3.80	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Com. Sapata	Com. Suseni	Com. Poiana Lacului	Com. Moraresti	Com. Draganu
Ajustare		18%	-25%	-17%	-26%
Valoarea ajustare		0.50	-1.00	-0.50	-1.00
Suprafata	7,631	3,139	1,886	4,300	3,000
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0
Acces	Strada pietruita/drum secundar	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal	Strada pietruita/drum secundar	Strada asfaltata/drum principal
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0	0.00	0.00
CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT/POT/H Subzona - locuinte individuale/hale industriale	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Forma	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Deschidere	69,41	24	46	30	60
Ajustare		18%	12%	34%	13%
Valoarea ajustare		0.50	0.50	1.00	0.50
Utilitati	Nu	Apa, electricitate - la limita proprietatii	Apa, electricitate, gaz metan - la limita proprietatii	Apa, electricitate - la limita proprietatii	Apa, electricitate - la limita proprietatii
Ajustare		-18%	-12%	-17%	-13%
Valoarea ajustare		-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
Alte ajustari	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Utilizare comparabila	da	da	da	da	da
Ajustare totala neta		1	-1	0	-1
Ajustare totala neta procentuala (%)		18%	-25%	0%	-26%
Ajustare totala bruta absoluta		1.50	2.00	2.00	2.00
Ajustare totala bruta procentuala (%)		52.63%	49.31%	68.73%	52.68%
Pret ajustat	3.35	3.06	2.91	2.80	

	Euro	Lei
Valoare adoptata	3.06	15.06
Valoare teren	23,322	114,947
Rotunjit la	23,300	115,000
Curs Euro	4.9287	3
		3
		3
		3

Selectarea valorii:

Valorile rezultate pentru fiecare proprietate comparabila trebuie sa conduca spre o indicatie de valoare pentru proprietatea subiect.

Pentru aceasta am considerat intervalul de valori fiind situat intre 3 – 4,50 euro/mp.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Am analizat astfel ofertele de vanzare comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta.

Explicarea ajustarilor TEREN INTRAVILAN	
Marja de negociere	In urma analizei pietei si discutiilor telefonice purtate cu persoanele care au postat anunturile, marjele de negociere au fost intre -3% si -10%.
Dreptul de proprietate	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului.
Conditii de finantare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.
Conditii de vanzare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.
Conditii de piata	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.
Localizare	Deoarece toate proprietatile comparabile sunt din localitati diferite de proprietatea subiect, acestea au fost ajustate corespunzator in functie de zona in care sunt situate superioara/inferioara celei in care se afla proprietatea subiect, fapt rezultat din analiza de piata si a datelor secundare.
Acces	Fara ajustari.
CMBU	Nu au fost aplicate ajustari.
Incadrare/Indicatori urbanistici	Nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au indicatori urbanistici similari.
Deschidere	Toate proprietatile comparabile au fost ajustate pozitiv conform analizei de piata si a datelor secundare, dat fiind faptul ca acestea au deschideri mai mici decat proprietatea subiect.
Utilitati	Avand in vedere faptul ca proprietatea subiect nu dispune de utilitati, iar proprietatile comparabile au utilitati la limita lor, acestea au fost ajustate corespunzator negative cu -0.5 eur/mp pe baza datelor secundare.

Suprafata	Fara ajustari.
Forma	Fara ajustari.
Alte ajustari	Nu au fost necesare alte ajustari.

In consecinta, avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile au inregistrat ajustari, iar proprietatea comparabila nr. 2 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta, fiind si cea mai apropiata de proprietatea subiect, avand caracteristici asemanatoare, in opinia mea pretul de vanzare corectat rotunjit al proprietatii comparabile nr. 2, de

3 Euro/mp – 15 lei/mp respectiv 23.300 Euro – 115.000 lei

reprezinta valoarea de piata estimata a proprietatii subiect.

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

1. Adecvarea

Metoda comparatiei directe este cea mai adecvata metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului. Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii.

2. Precizia

La stabilirea valorii de piata prin comparatia directa am identificat proprietati comparabile, in zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra carora s-au aplicat un minim de ajustari atribuindu-se o credibilitate destul de mare acestei metode.

3. Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate in corelatie cu cantitatea informatiilor despre o anumita comparabila sau o anumita metoda.

In cazul metodei comparatiei directe cantitatea informatiilor este mai mare decat in cazul celorlalte metode.

Astfel, avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia mea valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare descrise este:

REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor de evaluare au fost obtinute urmatoarele valori:

- Metoda comparatiei directe 23.300 EURO 115.000 LEI

In urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimata in cadrul metodei comparatiei directe, aceasta respectand criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate, dar si normele legale in vigoare emise si Standardele de Evaluare ANEVAR.

SPECIFICARE	VALOARE DE PIATA	
	EURO	LEI
TEREN INTRAVILAN SAPATA, SAT BANARESTI, TARLA 4, PARCELA 42, JUD. ARGES, NR. CADASTRAL 81375 Suprafata = 7631 mp	23.300	115.000
TOTAL:	23.300	115.000

*Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau neplatitoare de TVA).

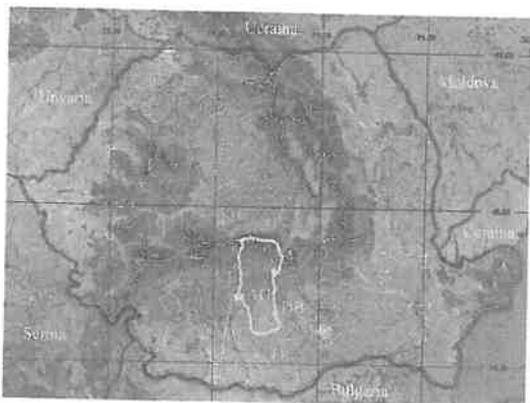
**Curs Valutar la data de 01.08.2022: 1 Euro = 4,9287 Lei.

Ec. Corbu Mihai-Iulian
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializari: EPI, EBM – Legitimatie nr. 19101



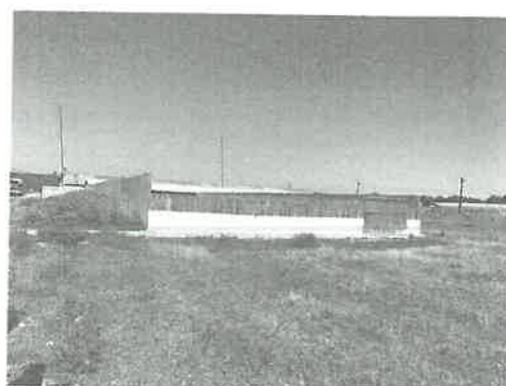
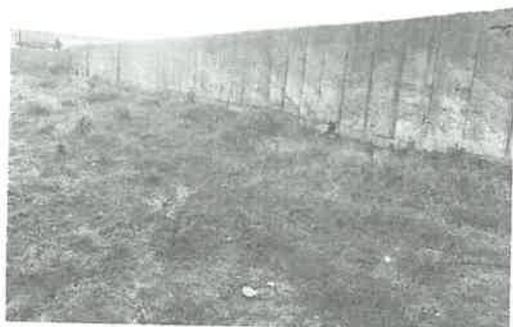
Anexe

PLANSA FOTO

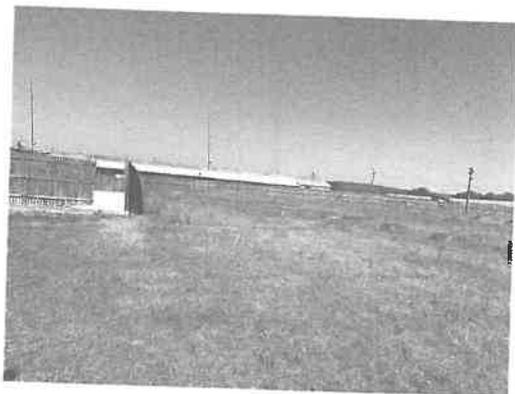
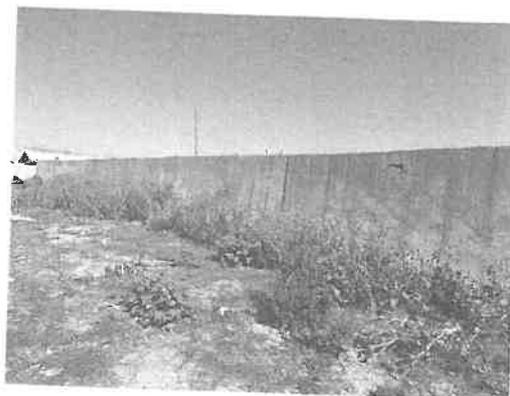


EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGES





EVALUARE TEREN INTRAVILAN – SĂPATA, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42 – JUDEȚUL ARGHȘ



Comparabila 1

inobiliare.ro

ID Anunt: #X6SS0302G

Teren intravilan Suseni Arges

Suseni

3 €/mp **9.417 €***



Laurentiu Dinu
LAUR COMPANY IMOBILIARE

0740 093 763
0248 610 266

Trimite mesaj

Vezi harta

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: X6SS0302G

Actualizat ieri

Suprafață teren: 3139 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 24 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

Teren intravilan Suseni [Tutulesti] Arges ,intrare si din autostrada Pitesti - Bucuresti pasarela Oarja , suprafata teren 3139 mp , deschidere 24 m , apa , curent , bine pozitionat , zona linistita . LC 1173

Pret 3 euro mp negociabil .

Laur Company Imobiliare

Proprietăți recomandate

Teren Poiana Lacului - 1886 mp

📍 Poiana-Lacului

8.500 €



Cosmina CIRSTEA
Consultant Imobiliar
MR. EXCLUSIVITATE PITESTI **PRO**

☎ 0745 175 895
0740 562 760

✉ Trimiti mesaj

📍 Vezi harta

Descriere

Situat chiar la liziera padurii si inconjurat de natura, cu o suprafata generoasa de 1886 mp, acest teren va invita sa construiti casa pe care v o doriti si sa locuiti intr o liniste desavarsita, dar aproape de toate facilitatile oferite de frumoasa comuna Poiana Lacului.

831 mp - teren intravilan

1055 mp - teren extravilan

Va stam cu placere la dispozitie cu toate informatiile !

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XCEM1305I

Actualizat în 25.07.2022

Suprafață teren:	1886 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	46 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	5 m

UTILITĂȚI

Apa

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Teren Arabil Intravilan 3200 Mp - Padure - 1100 Mp ID-AZ017

 Morărești

3€/mp **12.900 €**



Office Vila Noastra
Manager
VILA NOASTRA **PRO**

 0771 345 610
0735 551 029

 Trimite mesaj

 vezi harta

Descriere

New Concept Imobiliare va propune spre vanzare un teren arabil intravilan cu o suprafata de 3200 mp si padure cu o suprafata de 1100 mp.

Acestea se afla in Com. Moraresti - Sat Milcoiu cu deschidere la strada principala de 30 m. Terenul detine utilitati precum apa, curent si este imprejmuit.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: XCSF13006

Actualizat în 18.07.2022

Suprafață teren: 4300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Detalii de contact



Office Vila Noastra
Manager
VILA NOASTRA **PRO**

0771 345 610
0735 551 029

 Trimite mesaj

Terenuri Intravilan 3000mp Draganu Primarie Schimb Rate

📍 Drăganu-Oltani

4 € / mp **11.990 €**



Victoria Imobiliare
Administrator
VICTORIA IMOBILIARE ADVICE

☎ 0740 540 599
Apelează acum

📩 Trimite mesaj

📍 Vezi hartă

Descriere

Vând 3000mp teren intravilan , situat pe raza comunei Draganu / Prislopu, după Primaria Draganu la 2 km distanta.

Terenul detine cadastru și intabulare

Distanta (12-15km) pana la Pitesti/ Bascov.

Se accepta si schimburi sau plata in rate direct la proprietar.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X8N003007

Actualizat în 19.07.2022

Suprafață teren:	3000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	60 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Curent
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Teren Intravilan Vedea Arges

Vedea

5.000 €



Laurentiu Dinu
LAUR COMPANY IMOBILIARE

0740 093 743
0248 510 260

Trimite mesaj

Verificați

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: X6SS03028

Actualizat în 01.07.2022

Suprafață teren:	2788 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	32 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

Teren intravilan Vedea Arges , suprafata 2788 mp , deschidere 32 m , apa , curent .
LC 1165 .

Pret 5000 euro negociabil .

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Teren 25000 mp, Podu Brosteni, stradal, 12 km de Pitesti

 Pitesti, zona Periferie

6 €/mp **150.000 €**



Chivu Nicolae
Consultant Imobiliar Senior
ASTORIA AGENTIE IMOBILIARA

 0799 512162
0245 015300 / 0770 231 227

 Trimite mesaj

 vezi harta

Și tu îți poți reduce rata creditului
ipotecar imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

Teren Podu Brosteni, situat la 12 km de Pitesti, stradal, 25000 mp, deschidere 40 ml, asfalt, plan, utilitati (apa, curent), pretabil hala. pret 6 euro/mp neg.

comision agentie 1%.

Tei [vezi numărul](#)

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: X3050303U

Actualizat în 18.09.2019

Suprafață teren:	25000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	40 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Teren 695mp intravilan in loc. Lunca Corbului, jud. Arges. Com...

 Lunca-Corbului

5.000 €



Georgiana TOMESCU
 Consultant Imobiliar
 MR. EXCLUSIVITATE PITESTI (PRO)

 0762 941 986
 0740 532 760

 Trimite mesaj

 Vezi harta

Si tu iti poti reduce rata creditului
 si poti economisi bani pe termen lung!

Ata cît poti economisi

Descriere

Intr-o zona foarte linistita, in apropiere de padure, perfect pentru constructia casei dvs., va prezentam spre achizitie acest teren intravilan in suprafata de 695 mp cu deschidere 20.46m, teren plan. Terenul se afla la aprox 20 km de Pitesti, in loc. Lunca Corbului, sat Silisteni. Utilitati: curent, apa la limita proprietatii. Aceasta zona este recunoscuta pentru casele frumoase si oameni gospodari, aducandu-i un plus valoare! Cadastru si toate actele la zi. Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa me contactati! Echipa noastra va poate consilia de la vizionare, obtinere credit, pana la incheierea tranzactiei! Comision 0% pentru cumparator!

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunt: XCEM1304G

Actualizat in 22.07.2022

Suprafață teren:	695 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20.48 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

ALTE CARACTERISTICI

Teren construcții de vânzare

 Albota

45.000 €



AnaMaria Andrei
agent imobiliar
AGENTIA IMOBILIARA
PARTENER (PRO)

 0771 166 515
0732 505 993 / 0770 911 121

 Trimite mesaj

 Vezi hartă

Descriere

Agentia Imobiliara Partener va propune spre vanzare teren situat la 17 km de Pitesti, zona Albota, suprafata 8000 mp, (3000mp intravilan + 5000 mp agricol), livada de pruni, deschidere 30m. Utilitati: curent

Comision: 2% din valoarea tranzactiei. Comisionul agentiei poate fi majorat/diminuat in functie de valoarea proprietatii si pretul negociat.

Pentru mai multe detalii/vizita va rugam sunati la numarul [vezi numărul](tel:0771166515) - AnaMaria Andrei

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X96U0304L

Actualizat in 15.04.2022

Suprafață teren:	8000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	70 mp
Front stradal:	30 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Curent

ALTE CARACTERISTICI

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite

DESTINAȚIE

2816 MP intravilani situati la 10 Minute de Curtea de Arges

Băiculești

4,2€ / mp **12.000 €****Robert Andrei Laita**
AIS RENT & SELL (PRO)0756 823 062
Apăsarea ecran

Trimite mesaj

Verificată

Și tu îți poți reduce rata creditului
ipotecar imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

Terenul dispune de toate utilitățile mai puțin canalizare și gaze, asfaltul se afla la 20m distanță.
Pentru mai multe detalii aștept telefonul dumneavoastră !

COMISION 0 !

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: XBOE03006

Actualizat în 20.06.2022

Suprafață teren:	2816 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	16 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Apa
Gaz

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite
Mijloace de transport

Teren construcții de vânzare

 Corbșari

5 €/mp **11.000 €**



AnaMaria Andrei
agent imobiliar
AGENTIA IMOBILIARA
PARTENER (PRO)

 0771 186 515
0752 803 503 / 0770 041 726

 Trimite mesaj

 [Vezi harta](#)

Descriere

Agentia Imobiliara Partener va propune spre vanzare in EXCLUSIVITATE teren intravilan , zona Corbșori situat la 60 km Pitesti, 15 km de Domnesti, zona turistica (biserica din piatra), suprafata teren 2200 mp, deschidere stradala 40m, utilitati (aoa, curent)

Pentru mai multe informatii/vizita ne puteti contacta la numarul [vezi numărul](#) - AnaMaria Andrei

* Suprafetele imobilului prezentat cat si anul de constructie sunt cu titlu informativ. Clientii interesati de veridicitatea informatiilor sunt rugati sa solicite documente!

**Agentia Partener va ofera consiliere gratuita pentru finalizarea dosarului de creditare, in cazul...

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

ID Anunt: X96U0304

Actualizat in 04.02.2022

Suprafață teren:	2200 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradai:	40 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

Teren de vanzare in comuna Cocu in suprafata de 4759 mp

Cocu, zona Exterior Vest

9.000 €



Cristian-Sorin Perja

Broker owner

PROJECT CENTER INTERMED 2004 SRL PRO

0755 133 133
0759 133 133

Trimite mesaj

Vezi harta

Si tu iti poti reduce rata creditului
ipotecar imobiliare.ro te poate ajuta

Afla cât poti economisi!

Descriere

Agentia imobiliara Project Center va ofera spre vanzare teren ideal pentru casa de vacanta situat in comuna Cocu, jud. Arges, in suprafata de 3059 mp, deschidere de 10,5 m. Terenul este intravilan dispunand si de o portiune impadurita. Pe teren exista un izvor cu apa potabila iar ca utilitati: curent electric aflat la limita proprietatii.

In pretul de vanzare este inclusa o alta parcela de teren in suprafata de 1700 mp, situata in extravilanul comunei Cocu.

Ambele terenuri poseda carte funciara si cadastru, toate actele la zi!

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: X4BB13047

Actualizat în 12.05.2022

Suprafață teren: 4759 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Mijloace de transport



Termeni și condiții de utilizare

Judet: ARGES

UAT: Sapata

Numar cadastral:
80073

Cautare imobil

Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017



Ortofoto 2018



Ortofoto Laki

Strat imobile



Se certifica autenticitatea prezentei înscris



ACT DE DEZMEMBRARE

Timbru sec

Subscrisa, **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA - PERSOANĂ JURIDICĂ** cu sediul societății în comuna Săpata, sat Mirtești, nr.17, cod poștal 314, județul Argeș, C.I.F. 5050565/05.01.1994, prin reprezentant, dl. **GUȚĂ A. IOAN**, domiciliat în comuna Săpata, sat Căminuș, nr.71, județul Argeș, identificat cu CI seria AS nr.413575 eliberată de poliția mun. Pitești/26.05.2005, CNP 1410116037823, conform Hotărârii Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, declară că este proprietară a imobilului situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, compus din suprafața totală de 47.811 m.p. teren (47.808 m.p. conform actelor de proprietate) din care: 1Cc - 17.438 m.p. curți-construcții, 2Cc - 2.375 m.p. curți-construcții, 3Cc - 24.871 m.p. și 4Dr - 3.127 m.p. drum, împreună cu următoarele construcții: C2 - în suprafață construită la sol de 94 m.p., C3 - în suprafață construită la sol de 92 m.p., C4 - în suprafață construită la sol de 93 m.p., C5 - în suprafață construită la sol de 607 mp, situate pe terenul curți-construcții, cu vecinii: la Nord - Primăria Săpata și Mostoghiu Ilie, la Sud - Mănoiu Aurelian, Burcea Constantin și Budea Ileana, la Vest - Drum Județean Poiana Lacului - Lunca Corbului, Mănoiu Aurelian, Primăria Săpata și Ferestean Vasile-Ciprin și la Est - Drum exploatare și Budea Ileana. Terenul este identificat cu număr cadastral 80011, construcția C2 este identificată cu număr cadastral 80011-C2, construcția C3 este identificată cu număr cadastral 80011-C3, construcția C4 este identificată cu număr cadastral 80011-C4, construcția C5 este identificată cu număr cadastral 80011-C5, construcția C11 este identificată cu număr cadastral 80011-C11, iar construcția C13 este identificată cu număr cadastral 80011-C13 conform documentației de cadastru.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află următoarele construcții: C1 - în suprafață construită la sol de 202 mp, identificată cu număr cadastral 80011-C1 proprietatea Ghilă Virgil-Ionut, C6 - în suprafață construită la sol de 931 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C6 și C7 în suprafață construită la sol de 131 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C7 proprietatea Stoica Marin, C8 - în suprafață construită la sol de 1248 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C8 proprietatea S.C. „DITRA” SRL, C9 - în suprafață construită la sol de 710 m.p., identificată cu număr cadastral 80011-C9, C10 - în suprafață construită la sol de 750 m.p. identificată cu număr cadastral 80011-C10 și C12 în suprafață construită la sol de 239 m.p., identificată cu număr cadastral 80011-C12 proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

Imobilul descris mai sus face parte din domeniul privat al comunei Săpata, fiind dobândit în baza art.29, aliniatul 7 din Legea nr.18/1991 republicată și modificată ulterior, în baza căruia terenul a trecut în proprietate privată a comunei, nefiind vândut în termen de 1 an de la data desființării CAP-urilor, situația juridică fiind reglementată conform Hotărârii nr.4/06.01.2009 a Consiliului Local Săpata, iar construcțiile au aparținut fostelor CAP-uri trecând de asemenea în proprietatea comunei Săpata. Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost intabulat în Cartea funciară nr.80011 a localității Săpata lucrările de publicitate imobiliară fiind efectuate sub nr. 4614/25.11.2009. Deoarece din imobilul descris mai sus urmează să fie înstrăinată o suprafață de teren, eu **GUȚĂ IOAN**, reprezentant al Consiliului Local Săpata

HOTĂRĂSC:

DEZMEMBRAREA imobilului descris mai sus în 8 corpuri de proprietate distincte, după cum urmează:

1. **LOTUL 1** - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărești, Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 4.621 mp având categoria de folosință curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord - Primăria Săpata, la Sud - Lotul 8 (nr. cadastral 80078), la Vest - Drum județean Poiana Lacului - Lunca Corbului

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află construcția C1 – în suprafață construită la sol de 202 m.p. proprietatea Ghiță Virgil-Ionuț.

2. LOTUL 2 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață totală de 3.567 mp, din care: -1Cc - 2375 curți-construcții, 2Cc - 822 mp curți-construcții și 3DR - 370 mp drum, cu vecinii: la Nord Lot 8 (nr.cadastral 80078), la Sud - Mănoiu Aurelian, la Vest - Drum Județean P. Lacului - Lunca Corbului și la Est - Lot 8 (nr. cadastral 80078) și Lot 3 (nr. cadastral 80072) identificat cu număr cadastral 80072 conform documentației de cadastru anexată.

3. LOTUL 3 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 12.722 mp având categoria de foloș curți-construcții - 1Cc, împreună cu următoarele construcții: C1 (fost C13) - în suprafață construită la sol de 607 mp și C3 (fost C11) - în suprafață construită la sol de 633 mp, situate pe acest teren, cu vecinii: la Nord- Lotul 8, la Sud - Burcea Constantin și Badea Ileana, la Vest - Lotul nr. 2 și Lotul nr. 5 și la Est - Drum exploatare și Badea Ileana, identificat cu număr cadastral 80073 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C2 (fost C) în suprafață construită la sol de 239 m.p. proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

4. LOTUL 4 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 3.321 mp având categoria de foloș curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord- Lotul nr.8, la Sud- Lotul nr. 8, la Vest - Lotul nr.8 și la Est - Lotul 5, identificat cu număr cadastral 80074 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C1 (fost C) în suprafață construită la sol de 1248 m.p. proprietatea S.C. „DITRA” SRL.

5. LOTUL 5 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 8.097 mp având categoria de foloș curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord- Lotul 8, la Sud - Lotul 8, la Vest - Lotul 8, la Est - Lotul 3, identificat cu număr cadastral 80075 conform documentației de cadastru anexate.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasate construcțiile C1 (fost C) în suprafață construită la sol de 710 m.p. și C2 (fost C10) - în suprafață construită la sol de 710 m.p. proprietatea SC „AGARICUS” SRL.

6. LOTUL 6 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 3.936 mp având categoria de foloș curți-construcții - 1Cc, împreună cu următoarele construcții: C1 (fost C2) - în suprafață construită la sol de 94 m.p., C2 (fost C3) - în suprafață construită la sol de 92 m.p., C3 (fost C4) - în suprafață construită la sol de 93 m.p. și C4 (fost C5) - în suprafață construită la sol de 93, situate pe acest teren, cu vecinii: la Nord- Mostoghiu Ilie, la Sud - Primaria Săpata, la Vest - Lotul 1, Lotul 8, la Vest - Ferestean Vasile-Ciprian și la Est - Lotul 7 și Lotul 8, identificat cu număr cadastral 80076 conform documentației de cadastru anexată.

7. LOTUL 7 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 8.881 mp având categoria de foloș curți-construcții - 1Cc, cu vecinii: la Nord- Mostoghiu Ilie, la Sud - Lotul 8, la Vest - Lotul 8 și la Est - Drum exploatare, identificat cu număr cadastral 80077 conform documentației de cadastru anexată.

NOTĂ: Pe terenul curți-construcții descris mai sus, se află amplasată construcția C1 (fost C) în suprafață construită la sol de 931 m.p și C2 (fost C7) în suprafață construită la sol de 931 m.p. proprietatea Stoica Marin.

8. LOTUL 8 - compus din terenul situat în intravilanul comunei Săpata, sat Bănărla Tarla 4, Parcela 42, județul Argeș, în suprafață de 2.756 mp având categoria de foloș drum - 1DR, cu vecinii: la Nord-Lotul 1, Mostoghiu Ilie, la Sud - Lotul 2, Lotul 3, Lotul 5, Lotul 6, la Vest - Lotul 1, Drum județean P. Lacului - L. Corbului și Lotul 2 și Drum exploatare, Lotul 4 și Lotul 3, identificat cu număr cadastral 80078 conform documentației de cadastru anexată.

SOLICIT dezmembrarea imobilului în cele 8 (opt) loturi descrise mai sus, documentațiilor de cadastru avizate de OCPI Argeș.

	BIROUL NOTARULUI PUBLIC GABRIELA CHIRAN PITEȘTI, jud. ARGES Bdul. Republicii, Zona Centru, bl. E3a, sc.G, parter Tel/fax 0248/221777 OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3421
---	---

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5048
30.12.2009

In fata mea, **CHIRAN GABRIELA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat și a solicitat redactarea și autentificarea unui act de dezmembrare:
GUȚĂ A. IOAN, domiciliat în comuna Săpata, sat Găinușa, nr. 71, judetul Arges, identificat cu CI seria AS nr.413575 eliberata de politia mun. Pitesti/26.05.2005, CNP 1410116037823 reprezentant legal al Consiliului Local al comunei Săpata, conform Hotărârii Consiliului Local nr.53/2009 și Hotărârii Consiliului Local nr.91/21.07.2009, care, după citirea prezentului înscris a consimțit la autentificarea acestuia și a semnat toate exemplarele și anexele.

In temeiul art. 8 lit.b și art.65 din Legea nr.36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

Onorariu de 430 lei + 81,70 lei TVA cu OP/2009

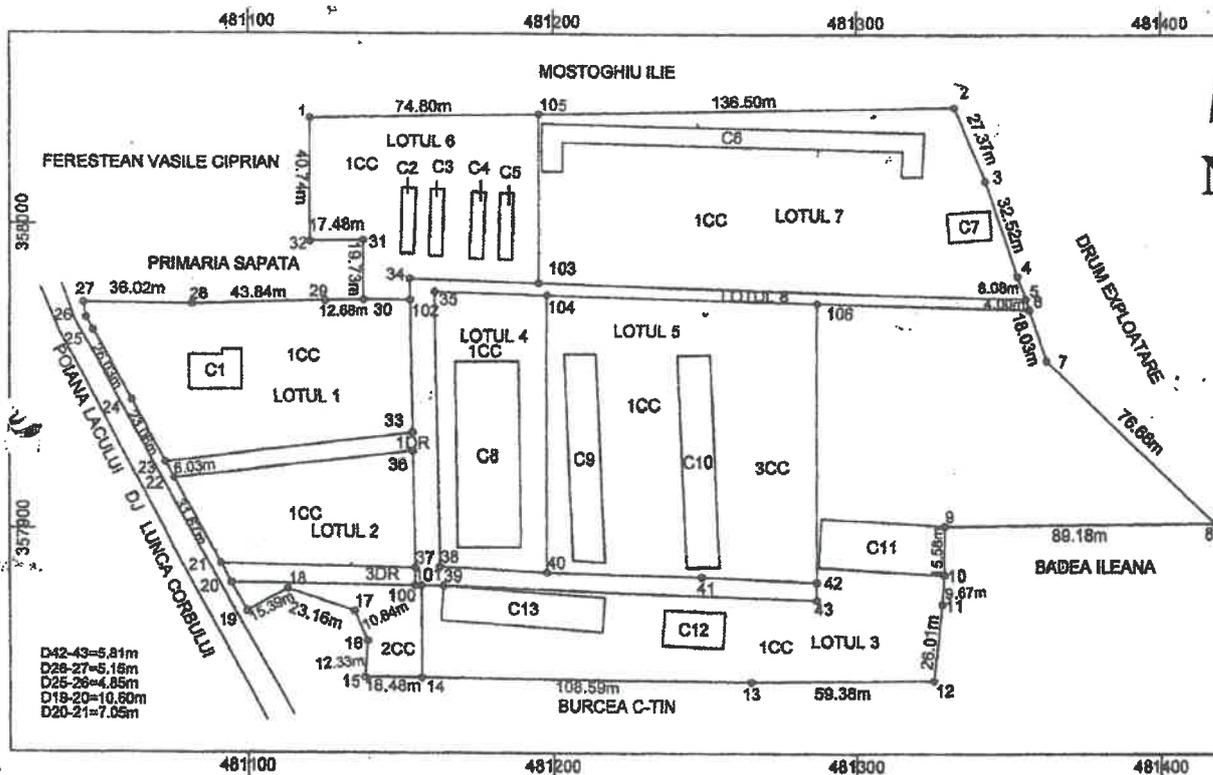
NOTAR PUBLIC
CHIRAN GABRIELA

CHIRAN GABRIELA NOTAR
PITEȘTI-ARGES

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire

Scara 1:2000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:	
80011	47811	jud. Arges, UAT Sapata, loc. Banaresti, tarla 4, parcela 42	
Cartea funciara Nr.	80011	UAT	SAPATA
			Intravilan

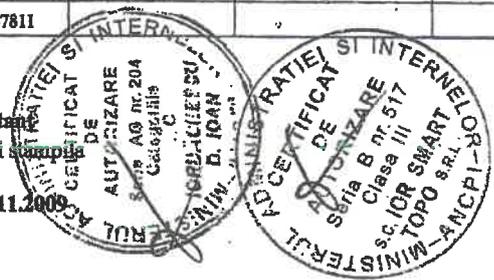


Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
80011	17438	CC	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD		4621	CC(LOT1)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
80011	2375	CC	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD		2375	CC(LOT2)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
80011	24871	CC	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD		822	CC(LOT2)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
80011	3127	DR	TEREN INTRAVILAN NEIMPREMIUIT		370	DR(LOT2)	TEREN INTRAVILAN NEIMPREMIUIT
					12722	CC(LOT3)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
					3231	CC(LOT4)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
					8097	CC(LOT5)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
					3936	CC(LOT5)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
					8881	CC(LOT7)	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT CU GARD
					2756	CC(LOT8)	TEREN INTRAVILAN NEIMPREMIUIT
TOTAL	47811				47811		

Executant
Semnatura si stampila

Data: 16.11.2009



Receptionat

Data: 16.11.2009



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL LOCAL SĂPATA
Comuna Săpata, sat Popești, cod poștal 117648, Cod fiscal 5050565
Tel. 0248.617009 / Fax 0248.617009,
E-mail: primarie@sapata.cjarges.ro

HOTĂRÂRE

aprobarea dezmembrării unui imobil teren intravilan, curții-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

-art. 25 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare;

-art. 23 lit. e, art. 132 alin. 1, art. 133 alin. 1, art. 135 alin.1 lit. a din Ordinul nr. 700/2014 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

-art. 553 alin 1 și 4, art. 879 alin 2 și art. 880 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;

-art. 129 alin. (2) lit. b) și c) coroborat cu alin. (4) lit. f) și cu alin. (6) lit. c), art. 139 alin (3) lit e) și g) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

având în vedere proiectul de hotărâre nr. 17/2020 privind aprobarea dezmembrării unui imobil teren intravilan, curții-construcții, situat în comuna Săpata, sat Bănărești

a) referatul de aprobare al primarului comunei Săpata, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1059 din 18.03.2020;

b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei, înregistrat sub nr. 1108 din 23.03.2020;

c) raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂPATA, întrunit în ședință ordinară,
adoptă prezenta hotărâre**

Art.1. (1) Se aprobă dezmembrarea imobilului - teren în suprafață de 12.722 mp., cu nr. cadastral 80073, înscris în cartea funciară nr. 80073, după cum urmează:

a) Lotul nr. 1 - în suprafață de 7631 mp. teren curți-construcții;

b) Lotul nr.2 - în suprafață de 218 mp. propus drum de acces;

c) Lotul nr.3 - în suprafață de 2758 mp. teren curți-construcții;

d) Lotul nr.4 - în suprafață de 2115 mp. teren curți-construcții;

(2) Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare, prevăzut la alin. (1) este cel din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul comunei Săpata, precum și compartimentul financiar, contabil și urbanism, vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, de către secretarul general al comunei Săpata.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei și prefectului județului Argeș și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.ciarges.ro/web/sapata/consiliul-local-sapata

L.S.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinică Gheorghică



Nr. 17 din 31.03.2020

Contrasemnează:

**SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI SĂPATA**

DELCEG-DUMITRU CRISTINA

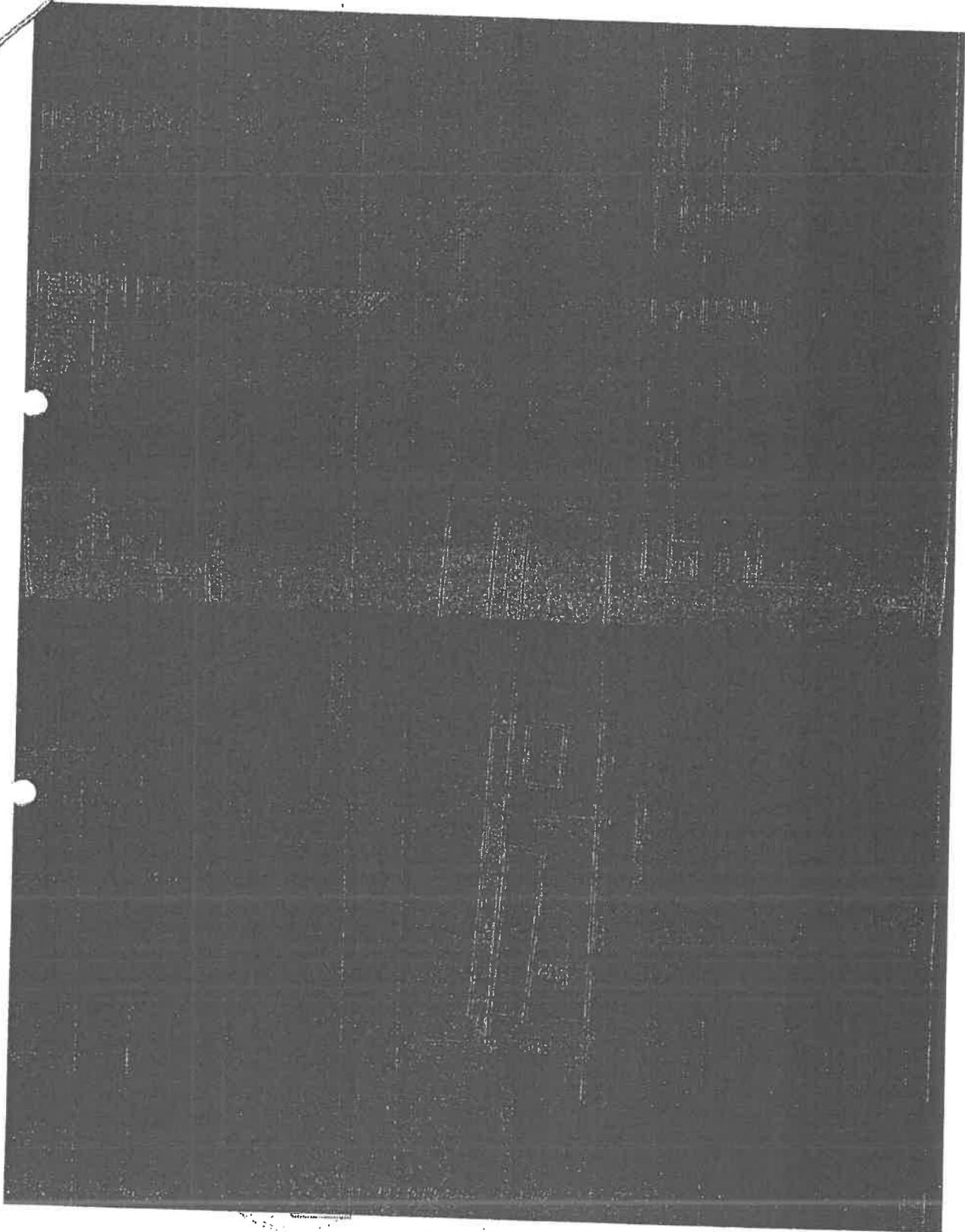


Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art. 45 din Legea 215/2001 (r¹)

Nr. total al consilierilor	= 11	Voturi - „pentru”	= 11
Nr. total al consilierilor prezenți	= 11	- „contra”	= 0
Nr. total al consilierilor absenți	= 0	- „abțineri”	= 0

Se comunică: 1 ex. Instituției Prefectului – Jud. Argeș / 1 ex. Primar / 1 ex. dosar / 1 ex. afișat/

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL SĂPATA NR. 17 DIN 31.03.2020



✍ Dintcă Gheorghijă

.....

COMUNEI SĂPATA

✍ DELCZEG-DUMITRU CRISTINA

[Handwritten signature]

Judetul ARGES
PRIMARIA COMUNEI SAPATA
Tel/fax 0248/617009
E-mail :primarie@sapata.cjarges.ro
Nr. ___1458___ din 16.04.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ___6/1458/___ din 16.04.2020

EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM IN SCOPUL
DEZMEMBRARII
SUPRAFETEI DE 12.722 MP NR. CAD. 80073 IN PATRU LOTURI, RESPECTIV:
LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 2 -218 MP DRUM DE ACCES
LOTUL NR. 3 -2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA SAPATA , cu sediul in Comuna sapata, sat Popesti, nr. 17, judetul Arges, inregistrata sub nr. 1458/16.04.2020

Pentru imobilul - teren INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII – in suprafata totala de 12.722 m.p- nr. cadastral 80073

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA :

- LUCRARILE CE FAC OBIECTUL ACESTUI PROIECT SUNT AMPLASATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI SAPATA , SAT BANARESTI, JUDETUL ARGES
- IMOBILUL ESTE PROPRIETATEA COMUNEI SAPATA, DOMENIUL PRIVAT CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA – NR. CADASTRAL 80073 A UAT SAPATA-

2. REGIMUL ECONOMIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA:

- SUPRAFATA TERENULUI ESTE DE 12.722 MP ;
- TERENUL SE AFLA IN INTRAVILANUL COMUNEI SAPATA, CU DESTINATIE : CURTI CONSTRUCTII ;

3 REGIMUL TEHNIC AL IMOBILULUI CU REFERIRE LA:

- SE PROPUNE DEZMEMBRAREA TERENULUI INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA A LOCALITATII SAPATA, JUDETUL ARGES, CU NUMARUL CADASTRAL 80073, IN SUPRAFATA DE 12.722 MP DUPA CUM URMEAZA:
- LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
- LOTUL NR. 2 - 218 MP DRUM DE ACCES
- LOTUL NR. 3 - 2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
- LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucat:

OBTINEREA EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM
IN SCOPUL

DEZMEMBRARII

SUPRAFETEI DE 12.722 MP NR. CAD. 80073 IN PATRU LOTURI, RESPECTIV:
LOTUL NR.1 – 7.631 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 2 -218 MP DRUM DE ACCES
LOTUL NR. 3 -2.758 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII
LOTUL NR. 4 – 2.115 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII

❖ ⁴⁾Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....JUDETUL ARGES.....
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la Justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

+-----+
| Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de |
| a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea |
| evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor |
| acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite |
| actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului. |
+-----+

+-----+
| In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului |
| stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, |
| solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii |
| administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru |
| autorizarea executarii lucrarilor de constructii. |
+-----+

+-----+
| In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe |
| parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra |
| mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta |
| are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice |
| competente. |
+-----+

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE /DESFINTARE va fi insotita c urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D

- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa gaze naturale Alte avize/acorduri:
 canalizare telefonizare aviz mediu

alimentare cu energie electrica salubritate

alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
f) dovada privind achitarea taxelor legale.
Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

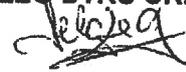
TAXA PRIVIND AVIZUL COMISIEI DE URBANISM SI CU - SCUTIT

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

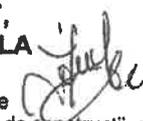
PRIMAR,
MICU LAURENTIU IONUT



SECRETAR,
DELCEG DTRU CRISTINA



INTOCMIT,
VASILE IONELA



Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu
modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un a
certificat de urbanism.

Conducatorul autoritatii
administratiei publice emitente***),
.....
(functia, numele, prenumele si semnatura)
L.S.

Secretar general/Secretar,
.....
(numele, prenumele si semnatura)

Arhitect-sef****),
.....
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.

*)Se completeaza, dupa caz:

- consiliul judetean;
- Primaria Municipiului Bucuresti;
- Primaria Sectorului al Municipiului Bucuresti;
- Primaria Municipiului
- Primaria Orasului
- Primaria Comunei

**)Se completeaza in conformitate cu declaratia scopului in scris in cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

***)Se completeaza, dupa caz:

- presedintele consiliului judetean;
- primarul general al municipiului Bucuresti;
- primarul sectorului al municipiului Bucuresti;
- primar.

****)Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti
Adresa: Localitate: Costesti, Str. Victoriei, nr.49, Cod postal 115200, Fax
0248/672024, Telefon 0348212295

Nr.	25970
Ziua	16
Luna	07
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **COMUNA SAPATA-DOMENIUL PUBLIC**
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **25970** din data **16-07-2020**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand numarul cadastral 80073 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **81375** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 7631 mp;
- 2) **81376** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 218 mp;
- 3) **81377** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 2758 mp;
- 4) **81378** situat in Loc. Banaresti, Jud. Arges, UAT Săpata avand suprafața măsurată 2115 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARGES la data: 22-07-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

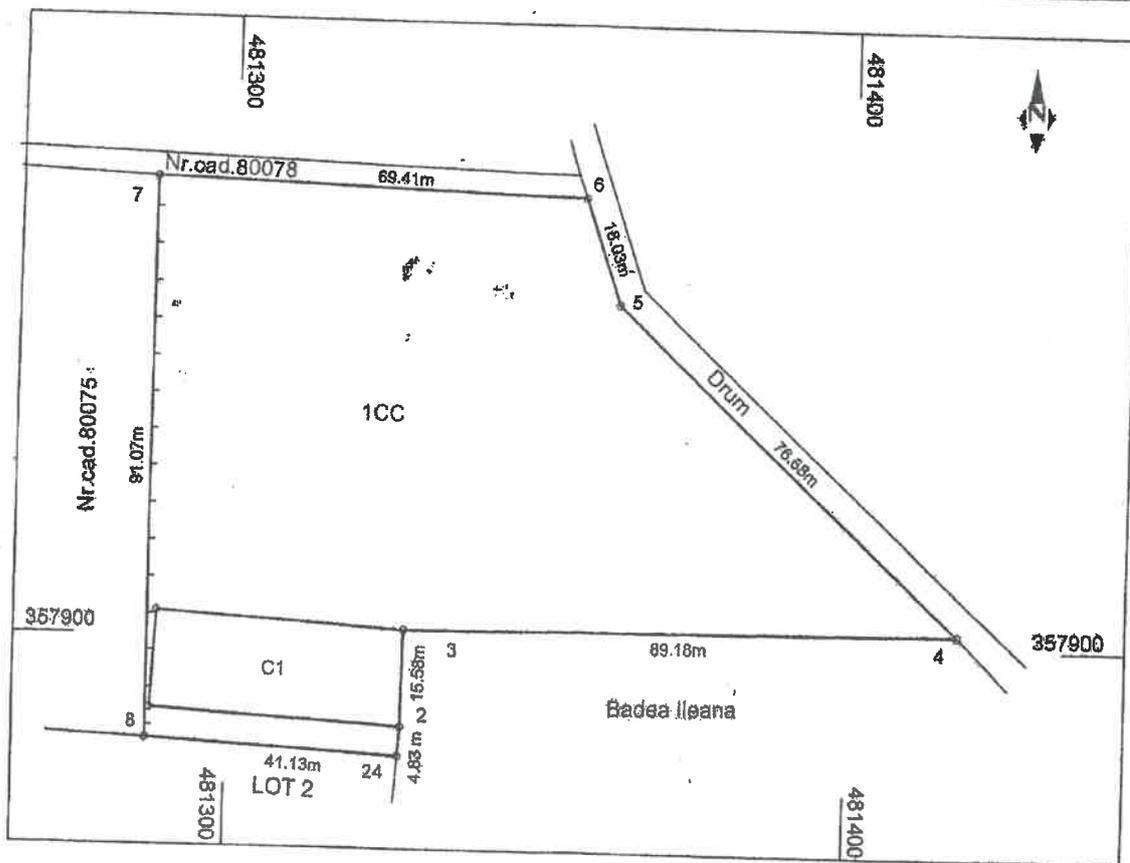
Inspector
Mihaela-Livia Badița



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral 8375	Suprafata masurata a imobilului(mp) 7631	Adresa imobilului : Comuna Sapata, Jud. Arges Sat Banaresti, Taria 4, Parcela 42
Cartea Funciara nr.	Intravilan	Unitatea administrativ teritoriala (UAT) SAPATA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	7631	V - Imprejmuit cu gard ; N, E, S, - Neimprejmuit
Total		7631	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	833	
Total		833	

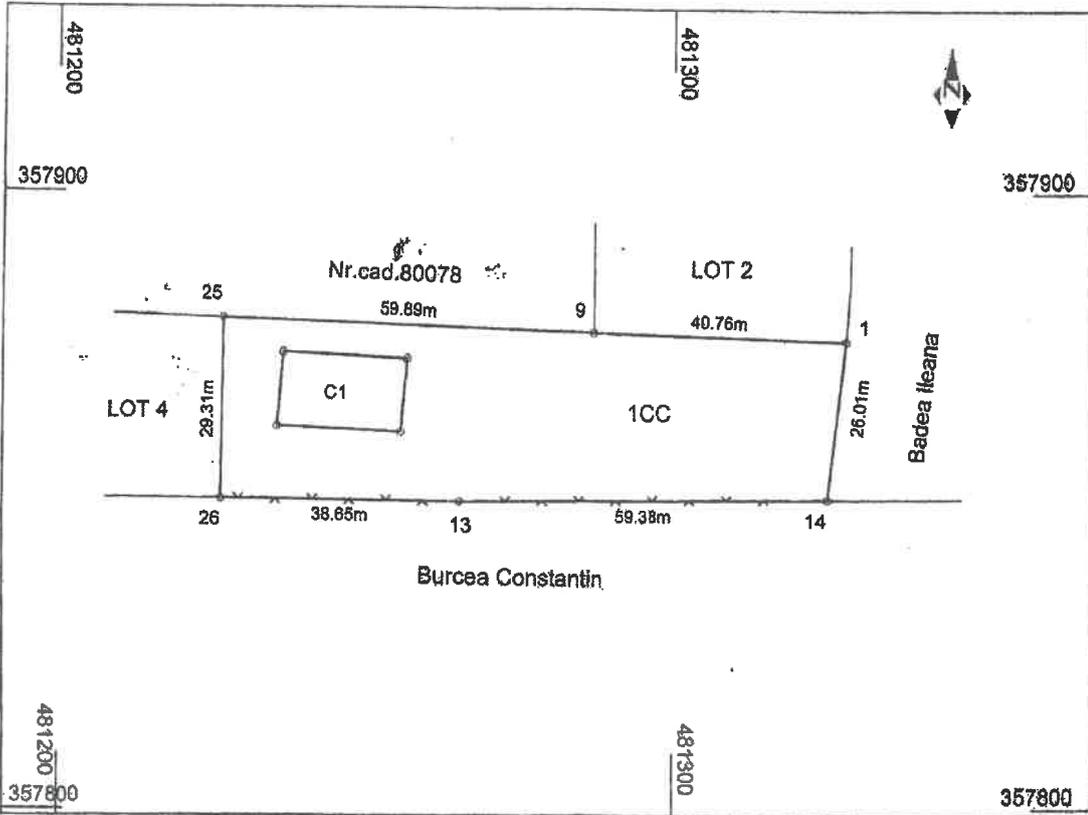
Suprafata totala masurata = 7631 mp

<p>Executant S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren conform planului de amenajare si construcție in conformitate cu planurile si documentatia cadastrala si corespondenta acestela cu realitatea din teren</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Data: 19.06.2020 Seria RO-B - J nr. 1007 S.C. GEOTER PROIECT S.R.L. Clasa I</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 1744 EDDAN RADU CATEGORIA A</p>	<p>Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral 25370 / 16.IUL.2020 Semnatura si parafe</p> <p>Stampa BCPI</p> <p>Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Argeș BĂDIȚĂ MIHAELA LIVIA Consilier cadastral</p>
--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului :Comuna Sapata , Jud.Arges
81377	2758	Sat Banaresti , Tarla 4,Parcela 42
Cartea Funciara nr.	Intravilan	
	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)	
	SAPATA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	2758	S - Imprejmuit cu gard ; N , E , V , - Neimprejmuit
Total		2758	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	239	
Total		239	

Suprafata totala masurata = 2758 mp

<p>Executant</p> <p>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</p> <p>Confirmarea executarea masuratorilor la teren</p> <p>corectitudinea intregii documentatii cadastrale, si</p> <p>corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>Seria RO - B - J nr. 1009/2020</p> <p>S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.</p> <p>Clasa I</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral</p> <p>25970 / 16.IUL. 2020</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges</p> <p>BADITA MIHAELA LIVIA</p> <p>Consilier cadastru</p>
--	--

INITIATOR,
PRIMAR,
Laurentiu-Domit, Micu

Anizeez - portou legatitate
Secretar general,
Georgiana NEACSU