

R O M Â N I A
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RUGINEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 28
Din data de 21 aprilie 2021

Privind: aprobarea vânzării, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în extravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1400 mp, identificat în tarlăua 59, parcela 1158, număr cadastral 55507, înscris în Cartea Funciară nr. 55507 Ruginești

Consiliul Local al comunei Ruginești, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară, având în vedere;

- proiectul de hotarare nr. 28/12.04.2021 inițiat de către primarul comunei Ruginești, județul Vrancea;
- Raportul de specialitate nr. 3072/12.04.2021;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 3073/12.04.2021;
- Art. 354, art. 355, art. 362, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 59/31.10.2019 privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 27/30.09.2013 privind însușirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginești, județul Vrancea;
- HCL nr. 14/30.03.2021 aprobarea dezmembrării imobilului în suprafață totală de 11300 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în comuna Ruginești, județul Vrancea, tarlăua 59, parcela 1138, având număr cadastral 55233;
- Actul autentic de dezmembrare autentificat sub nr. 812/08.04.2021 la BIN Munteanu Simona Daniela;
- Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 7489/08.04.2021 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjude;
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată conform Legii nr. 175/2020;
- Ordinul nr. 311/2020 pentru modificarea Ordinului viceprim - ministrului, ministrul agriculturii și dezvoltării rurale, al viceprim - ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al viceprim - ministrului, ministrul culturii, nr. 719/740/M.57/2.333/2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării - cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului;
- avizele favorabile ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Ruginești, județul Vrancea.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în extravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1400 mp, identificat în tarlaua 59, parcela 1158, număr cadastral 55507, înscris în Cartea Funciară nr. 55507 Ruginești, în condițiile legii.

Art. 2 Se aprobă raportul de evaluare a imobilului situat în extravilanul comunei Ruginești, teren arabil, (la limita cu intravilanul) – în suprafață de 1400 mp, CF 55507 UAT Ruginești, NC 55507, T. 59, Pc. 1138, aparținând domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, întocmit de către Evaluatorul Autorizat, Ec. Ing. Mocanu Iulian, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, prețul total de vânzare fiind stabilit la 1948 lei.

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

Art. 4 Se aprobă Caietul de sarcini, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) Se aprobă împuternicirea Primarului comunei Ruginești, precum și a consilierul din cadrul compartimentului Agricol cu întocmirea ofertei de vânzare, precum și a tuturor documentelor necesare, conform Legii nr. 17/2014 cu modificările și completările ulterioare

(2) Se împuternicește primarul comunei Ruginești și responsabilul cu achiziții publice să organizeze, potrivit legii, licitația publică în vederea vânzării imobilului prezentat la art. 1, cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei.

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

Art. 6 Se desemnează din partea Consiliului local Ruginești, d-nul Necula Petru în calitate de titular și d-nul Vieru Eugen în calitate de rezervă pentru a participa și pentru a face parte din comisia de licitație.

Art. 7 Cumpărătorul va suporta contravaloarea actului de dezmembrare, raportului de evaluare, aceasta stabilindu-se la suma de 1054,50 lei.

Art. 8 (1) Achitarea contravalorii terenului cumpărat și alte taxe vor fi făcute integral până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, la caseria primăriei sau în contul de Trezorerie comunicat.

(2) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător.

Art. 9 Primarul comunei, împreună cu compartimentele de specialitate din cadrul aparatului propriu de specialitate al primarului comunei Ruginești, va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

Art. 10 Secretarul general al comunei va comunica autorităților, primarului comunei prezenta hotărâre și o va aduce la cunoștința publică prin afișaj la sediul instituției.

Presedinte de sedinta,
Consilier,
Bârlea Costantin



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general,
Tănase Nicoleta

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
COMUNA RUGINEȘTI

ANEXA NR. 1
La HCL nr. 28/21.04.2021

Aprobarea vânzării, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în extravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1400 mp, identificat în tarlaua 59, parcela 1158, număr cadastral 55507, înscris în Cartea Funciară nr. 55507 Ruginești

Președinte de ședință
Consilier
Bârlea Costanțin



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

Catre :
Primaria Ruginesti jud. Vrancea

Referitor : Evaluarea bunului imobil :
Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S – 1400 mp,CF 55507 UAT
Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138

PROPRIETAR :Primaria Ruginesti – domeniul privat
La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA
27753970,catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si evaluat bunul imobil
supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 12 pag., 5 anexe,4 fotografii si opinia evaluatorului
care astazi 12.04.2021 indica valoarea de piata :

Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S – 1400 mp,CF 55507 UAT

Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138

Valoare unitara = 11391 lei/ha [2827 E/ha]

Valoare teren 1400 mp = 1948 lei / 396 Euro

(fata T.V.A)

Curs valutar la 12.04.2021: 1 E = 4.9205 lei

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian



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

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S – 1400 mp,CF 55507 UAT
Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138

BENEFICIAR :Primaria Ruginesti - Vrancea

PROPRIETAR: Primaria Ruginesti – domeniul privat

EVALUATOR : Mocanu Iulian

DATA EVALUARII: 12.04.2021

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



SINTEZA EVALUARII

Beneficiar :

Primaria Ruginesti jud Vrancea

Executant :

Mocanu Iulian

Obiectul evaluarii

Bunul imobil :

**Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S - 1400 mp,CF 55507 UAT
Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138**

Scopul evaluarii

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

Data evaluarii

12.04.2021

1 E = 4.9205 lei

Data inspectiei :

12.04. 2021

Rezultatul evaluarii

**Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S - 1400 mp,CF 55507 UAT
Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138**

Valoare unitara = 11391 lei/ha[2827 E/ha]

Valoare teren 1400 mp = 1948 lei / 396 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 12.04.2021: 1 E = 4.9205 lei

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

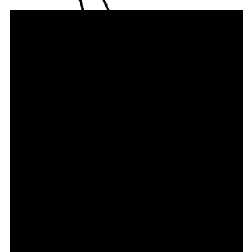


DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2020 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2020, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –aferent indeplinirii misiunii.

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

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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

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



2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

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

3. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Obiectul

**Teren extravilan arabil (la limita cu intravilanul), S – 1400 mp, CF 55507 UAT
Ruginesti, NC 55507, T 59 P 1138**

Scopul

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

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunurilor mobile este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

4. BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii : valoare de piata

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

5. DATA ESTIMARII VALORII

12.04.2021

6. MONEDA RAPORTULUI

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

EURO (fara T.V.A.)

7. DATA INSPECTIEI BUNULUI

Inspectia a fost facuta in data de 12.04.2021 in prezenta reprezentantului Primariei Ruginesti..

8. DATA RAPORTULUI

12.04.2021



9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

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

10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA

Subiect	<u>Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S – 1400 mp,CF 55507 UAT Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	Aprilie 2021
Conditii de finantare	Plata la adjudecare
Conditii de vanzare	liber
Amplasare	UAT Ruginesti T59 P 1138
Suprafata	1400 mp
Regim juridic/Cat. folosinta	Extravilan – arabil(la limita cu intravilanul).
Acces	Drum de pamant din drum asfaltat la ~ 300 m
Utilitati	Curent electric la ~250 m
Destinatie	Agricol - zootehnic
Documente	CF 55507 UAT Ruginesti

9.DESCRIEREA JURIDICA

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

10.DESCRIEREA PIETII

Sursele de informatie utilizate :

- internet
- reviste de specialitate
- ziarele locale si zonale

10.1 CONDITII PRIVIND PIATA DE BUNURI IMOBILE SI CARACTERISTICILE SALE

Piata de bunuri imobile se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii cu bunuri imobile .Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii.Pe o piata eficienta exista cumparatori si vanzatori creandu-se astfel o piata libera precum si o oferta si o cerere in miscare care are influenta asupra echilibrului pietii.



10.2 PIATA BUNURILOR IMOBILE SPECIFICE BUNULUI DE EVALUAT

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

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

11.ANALIZA PIETEII

11.1 Cererea

Piata este deschisa.Cererea este in crestere.Exista informatii despre tranzactii si oferte inregistrate.

11.2 Oferta

Oferta este in crestere.

11.3 Echilibrul pietei

Oferta este peste nivelul cererii pentru astfel de terenuri.Piata este a cumparatorului.

11.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 9000-14000 lei/ha in functie de amplasare,utilitati,acces,suprafata,categorie de folosinta.

12.Abordari in evaluarea bunurilor imobile

TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

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



13.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Teren extravilan arabil(la limita cu intravilanul),S – 1400 mp,CF 55507 UAT Ruginesti,NC 55507,T 59 P 1138

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TA1-anexa 3	Comparabila TA2-anexa 4
Amplasare	UAT Ruginesti CF 51132 T 39 P 839	UAT Ruginesti CF 55425 T 70 P 1486
Suprafata	0.5037 ha	0.31 ha
Pret	9927 lei/ha	9677 lei/ha
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drep de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	Martie 2021	februarie 2021
Regim juridic	Extravilan	Extravilan
Categorie de folosinta	Arabil	Arabil
Utilitati	fara	fara
Acces	Drum intre tarlale	Drum intre tarlale
Destinatie	Arabil –cultura mare	Arabil – cultura mare
Documente	CF 51132	CF 55425

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Comparabila TA1 – anexa 3

Comparabila TA2 – anexa 4

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

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila TA1</i>	<i>Comparabila TA2</i>
Identificare	UAT Ruginesti T59 P 1138	UAT Ruginesti CF 51132 T 39 P 839	UAT Ruginesti CF 55425 T 70 P 1486
Pret de vanzare lei/ha		9927	9677
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		0 conform legii	0 conform legii



Pret dupa ajustare		9927	9677
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		9927	9677
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		9927	9677
Restrictii legale	necunoscut	necunoscut	necunoscut
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		9927	9677
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		9927	9677
Conditiiile pietei	aprilie 2021	martie 2021	februarie 2021
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		9927	9677
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti T59 P 1138	UAT Ruginesti CF 51132 T 39 P 839	UAT Ruginesti CF 55425 T 70 P 1486
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		9927	9677
Suprafata	0.1400 ha	0.5037 ha	0.31 ha
Ajustare %/lei		-2%/-199	-1%/-97
Pret ajustat lei/ha		9728	9580
Regim juridic	Extravilan/la limita cu intravilanul	extravilan	extravilan
Ajustare %/lei		+20%/+1946	+20%/+1916
Pret ajustat lei/ha		11674	11496
Categorie de folosinta	arabil	arabil	Arabil
Ajustare %/lei		0	0
Pret ajustat lei/ha		11674	11496
Utilitati	Curent electric la ~250m	Fara acces	Fara acces
Ajustare %/lei		+10%/+1167	+10%/+1150
Pret ajustat lei/ha		12841	12646
Acces	Drum de pamant- in apropiere drum asfaltat	Drum intre tarlale	Drum intre tarlale
Ajustare %/lei		+10%/+1284	+10%/+1265



Pret ajustat lei/ha			14125	13911
Documente		Are CF	similar	similar
Ajustare %/lei			0	0
Pret ajustat lei/ha			14125	13911
Ajustare neta pozitiva	%	Nr	40/3	40/3
	Lei		4397	4331
Ajustare neta negativa	%	Nr	2/1	1/1
	Lei		199	97
Ajustare bruta	%	nr	42/4	41/4
	Lei		4596	4428

Ajustari :

- suprafata : $\pm 2000\text{mp} \Rightarrow \pm 1\%$
- Regim juridic : extravilan la limita cu intravilanul/extravilan : +20%
- Acces – drum de pamant in apropiere de drum asfaltat/drum intre tarlalele : +10%
- Utilitati – curent electric in proximitate/fara utilitati : +10%

Comparabila TA2 da valoarea de piata :

- ajustarea procentuala minima : 41%
- ajustarea bruta minima : 4428

Valoare unitara = 13911 lei/ha [2827 E/ha]

Valoare teren 1400 mp = 1948 lei / 396 Euro

Concluzii :

Teren extravilan arabil (la limita cu intravilanul), S = 1400 mp, CF 55507/UAII

Regimesi NC 55507/T 59 P 1138

Valoare unitara = 13911 lei/ha [2827 E/ha]

Valoare teren 1400 mp = 1948 lei / 396 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 12.04.2021: 1 E = 4.9205 lei

Evaluator autorizat

Ec.ing. Mocanu Iulian



Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2020*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

Anexe

- Anexa 1 –Extras CF 55507 UAT Ruginesti**
- Anexa 2 – plan de amplasament si delimitare**
- Anexa 3 – comparabila TA1**
- Anexa 4 – comparabila TA2**
- Anexa 5 – 4 fotografii inspectie**

PREZENTAREA EVALUATORULUI

MOCANU IULIAN

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

Legitimatie ANEVAR nr. 14257

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

Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Eg.ing.Mocanu Iulian



Anexa 1



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

Nr. cerere	7489
Ziua	08
Luna	04
Anul	2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55507 Ruginesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55507	1.400	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7489 / 08/04/2021	
Act Notarial nr. 812, din 08/04/2021 emis de Munteanu Simona Daniela;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55507 a imobilului cu numarul cadastral 55507 / UAT Ruginesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55233 inscris in cartea funciara 55233;
Act Administrativ nr. 59, din 31/10/2019 emis de Consiliul Local al comunei Ruginesti;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA RUGINESTI , CIF:4297746, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 55233/Ruginesti, inscrisa prin incheierea nr. 29069 din 11/12/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

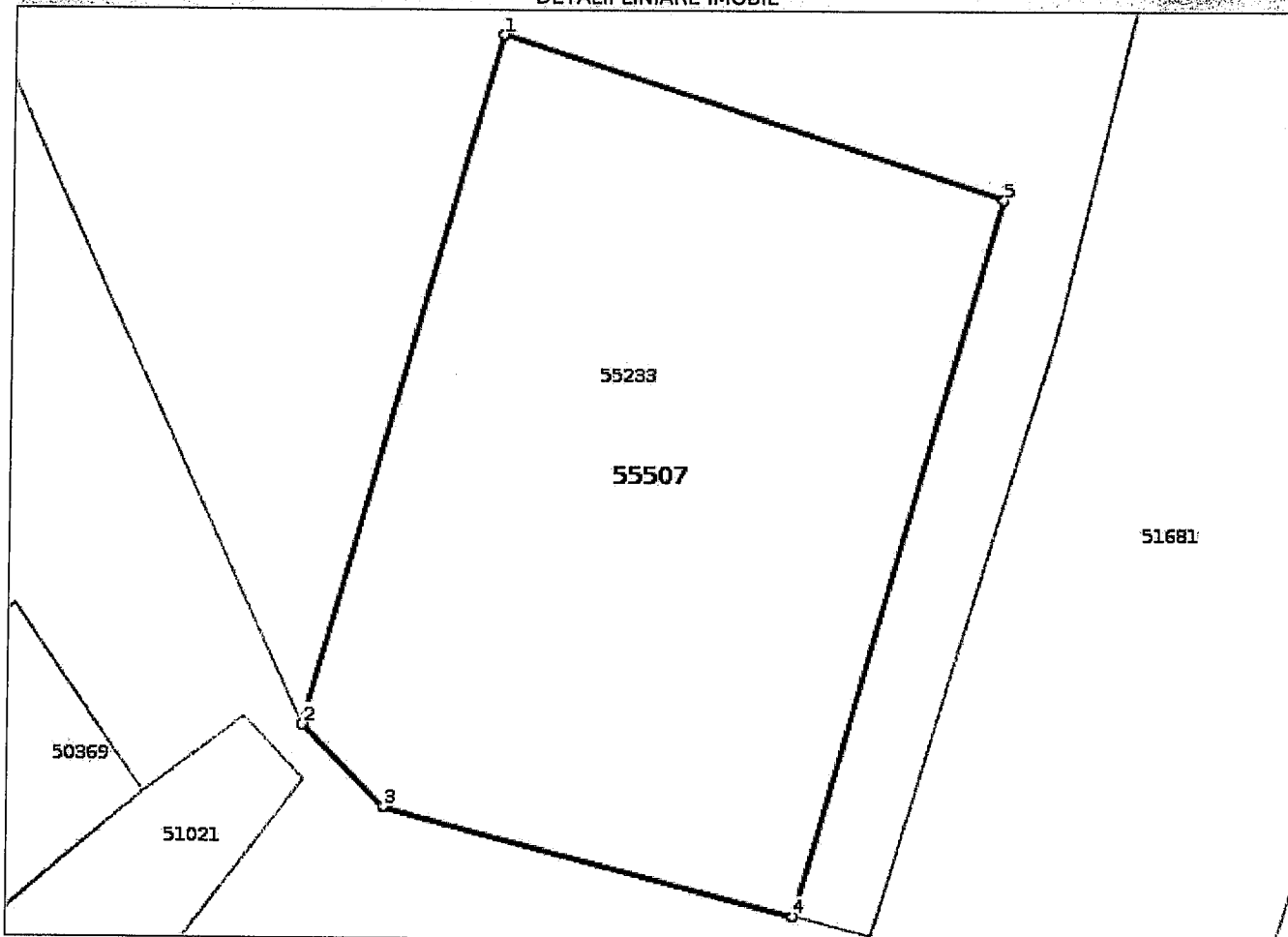


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55507	1.400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.400	59	1138	-	

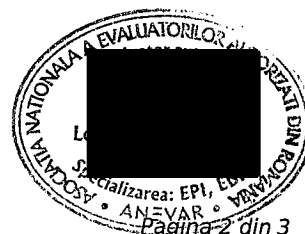
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	42.606
2	3	6.855
3	4	25.157
4	5	44.312
5	1	31.312

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
08-04-2021

Asistent Registrator,
Andreea Cioran

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

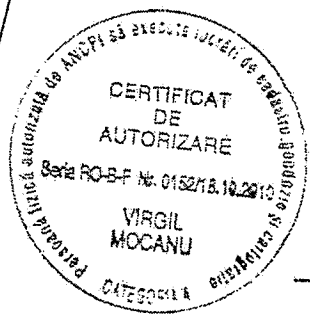
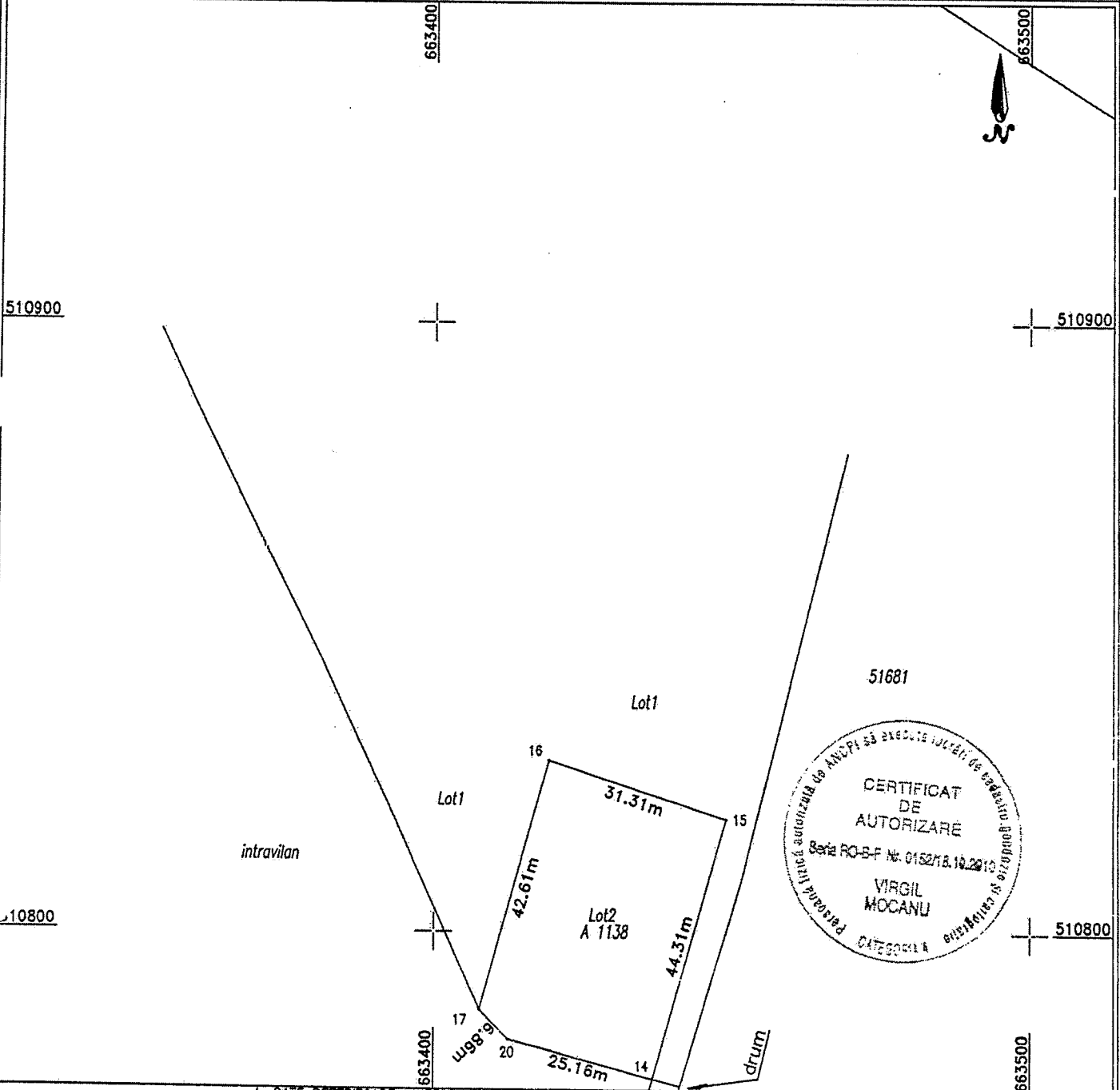


Anexa 2

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral 55507	Suprafata masurata 1400	Adresa imobilului Extravilan Ruginesti, jud.Vrancea
Cartea Funciara nr.	UAT	Ruginesti T.59 P.1138



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			Mentiiuni
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Imobilul nu este imprejmuit
1138	A	1400	
Total			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			Mentiiuni
Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1400m.p.
Suprafata din act = 11300 m.p.

Executant: Mocanu Virgil – Seria RO–B–F Nr.0152/18.10.2010 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data: -----	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Stampila BCPI	Legitimatia Nr. 14257 Valabil 2021 Specializarea: EPI, EBM Lucica Chilian Date: 2021.03.04 12:43:32 +02'00' Data: ____/____/____
--	---	---

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemna **STOLERU CORNELIA.**

Loc. SAT. RUGINESTI,
COM. RUGINESTI

Jud. VRANCEA

Imputernicit **BURGHELEA ELENA.**, nr si data imputernicire: **101-20-33202/28.12.2020VRANCEA** , tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0,5037** ha, la pretul de **5000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	RUGINESTI	0,5037	1947	51132	39	839	ARABIL
Verificat primarie	VRANCEA						

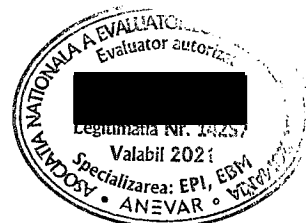
Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,

cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data:

24.03.2021



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemna **CHITICARU N. GHEORGHE** Loc. **SAT. ANGHELESTI,** Jud. **VRANCEA**
COM. **RUGINESTI**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0,31** ha, la pretul de **3000** lei

Date privind identificarea terenului

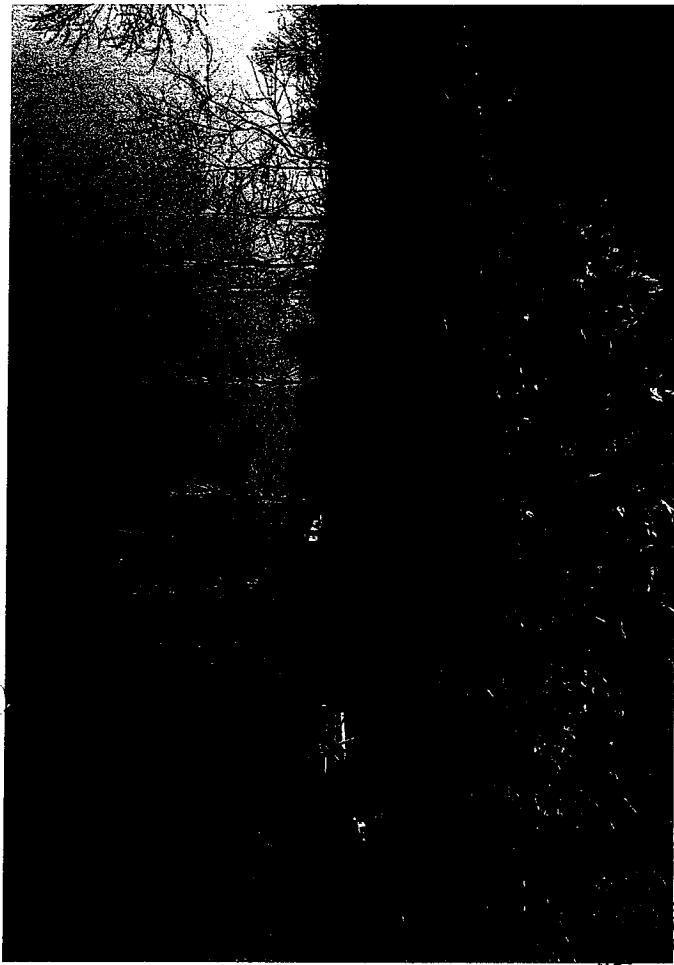
Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	RUGINESTI	0,31	55425	55425	70	1486	ARABIL
	VRANCEA						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,
cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

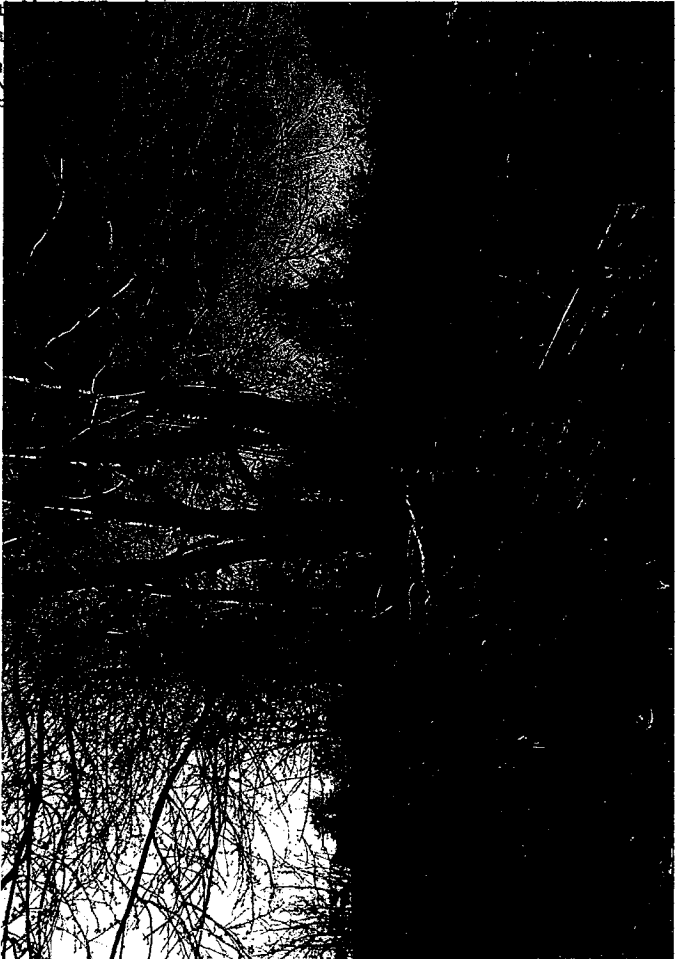
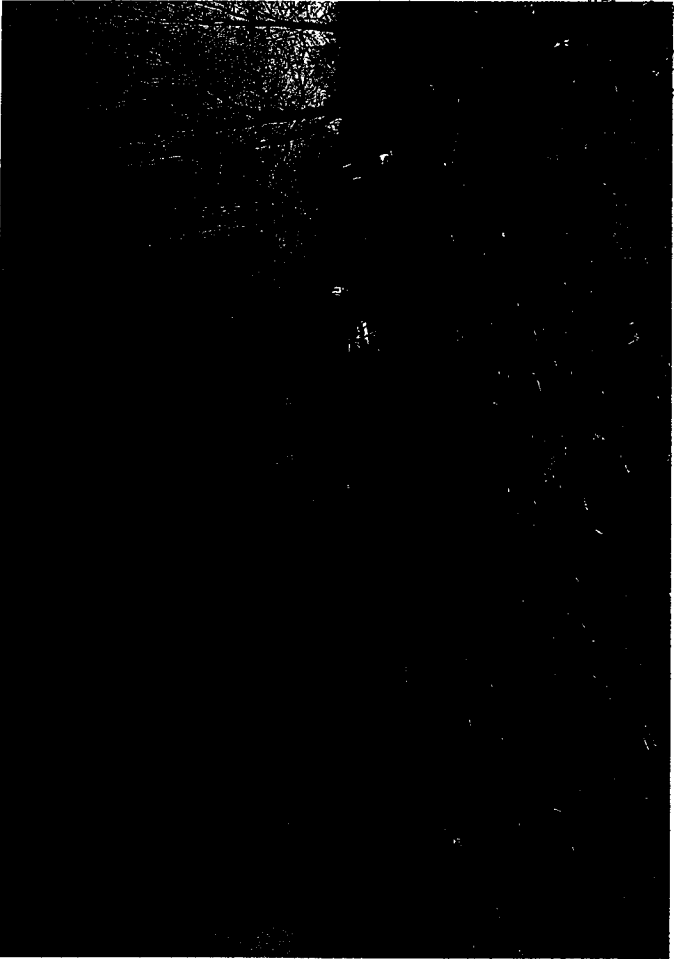
Data: **24.02.2021**





EVALUATOR
Evaluato autorizat

MOCANU IULIAN



Legitimă
Valabilă
Specializată
AN

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
COMUNA RUGINEȘTI

ANEXA NR. 2
La HCL nr. 28/21.04.2021

Aprobarea vânzării, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în extravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1400 mp, identificat în tarlaua 59, parcela 1158, număr cadastral 55507, înscris în Cartea Funciară nr. 55507 Ruginești

Președinte de ședință
Consilier
Bârlea Costantin



Studiu de oportunitate
privind initierea procedurii de vanzare a
suprafetei de 1400 mp teren extravilan arabil
apartinand UAT Ruginesti, CF 55507 NC
55507 T59 P 1138

Date generale – premizele studiului de oportunitate

Conform OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ;

Scopul elaborarii studiului de oportunitate

Intrucat acest teren este in prezent neutilizat, in vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local al Comunei Ruginesti este oportun sa fie valorificat prin vanzare.

Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul care se concesioneaza

Elemente juridice

- Denumirea si categoria din care face parte : teren in suprafata de 1400 mp ce apartine domeniului public al Comunei Ruginesti, jud. Vrancea;
- Persoana juridica care il administrazza : Primaria Ruginesti cu sediul in Comuna Ruginesti, jud. Vrancea avand calitatea de administrator al bunurilor din domeniul public si privat al comunei;
- Titlul juridic in baza caruia este detinut: terenul este inregistrat in domeniul privat al comunei Ruginesti
- Situatia juridica actuala : terenul propus pentru vanzare este extravilan si are categorie de folosinta arabil;
- Sarcini de care este grevat : terenul este liber de sarcini, nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.

Pretul minim de pornire a licitatiei

Pretul minim de pornire a licitatiei este de de : lei conform raportului de evaluare al bunului imobil intocmit in acest scop.

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului

Licitatie publica in plic.

Prezentul Studiu de oportunitate este supus aprobarii Consiliului Local Ruginesti care ii va da forma definitiva legala.

Intocmit,

M.

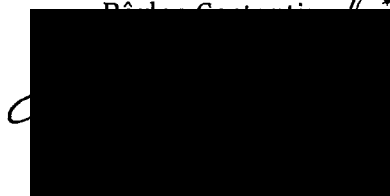


ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
COMUNA RUGINEȘTI

ANEXA NR. 3
La HCL nr. 28/21.04.2021

Aprobarea vânzării, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în extravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1400 mp, identificat în tarlăua 59, parcela 1158, număr cadastral 55507, înscris în Cartea Funciară nr. 55507 Ruginești

Președinte de ședință
Consilier



Caiet de sarcini privind vanzarea prin licitatie publica a suprafetei de 1400 mp teren extravilan arabil,CF 55507 UAT Ruginesti,NC 55507 T59 P 1138 aflat in proprietatea privata a comunei Ruginesti,jud. Vrancea

Legislatie relevanta

OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ;

A.1. Informatii generale privind proprietarul

Proprietar : Primăria Ruginesti , Comuna Ruginesti,Județul Vrancea

Telefon: 0237-269111, 269279

Cod postal: 627295

Email: pr_ruginesti@yahoo.com

Primar:Ion Avram

A.2. Informatii generale privind obiectul inchirierii

1.Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut :

Tren extravilan arabil(la limita cu intravilanul)aflat in domeniul privat al comunei Ruginesti jud Vrancea

2.Destinatia bunului ce face obiectul vanzarii :

Vanzarea terenului se face pentru organizarea unei ferme zootehnice conform legislatiei in vigoare.

B.Scopul

- a)dezvolatarea fermelor agricole si zootehnice pe raza UAT Ruginesti;
- b)cresterea veniturilor cetatenilor comunei Ruginesti prin implicarea lor in investitii in agricultura si zootehnie ;
- c) cresterea veniturilor la bugetul local;
- d) satisfacerea necesarului de produse agricole si animaliere atat pentru populatia comunei cat si pentru exterior;

C.Obiectul vanzarii

Vanzarea prin licitatie publica a suprafetei de 1400 mp teren extravilan arabil,CF 55507 UAT Ruginesti,NC 55507 T59 P 1138 aflat in proprietatea privata a comunei Ruginesti,jud. Vrancea

D.Conditii de participare la licitatie:

Conditii privind ofertantii persoane juridice:

- a)Sa fie agent economic inregistrat la Oficiul Registrului Comertului;
- b)Sa nu fie insolvabila,in stare de faliment sau in lichidare;

c) administratorii lor sa nu fie condamnati in procesele penale pentru infractiuni (cazier judiciar);

d) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxele locale ale bugetelor locale si alte obligatii si contributii legale la bugetul local;

e) Sa aiba ca obiecte de activitate inregistrat in Registrul Comertului la data depunerii ofertei, activitatea codificata CAEn : 0141 – cresterea bovinelor de lapte; 0142 – cresterea altor ovine; 0145 – cresterea caprinelor si ovinelor; 0162- activitati auxiliare pentru cresterea animalelor;

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

Conditii privind ofertantii persoane fizice:

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

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

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

d) Sa nu fie in litigiu cu Primaria.

E. Instructiuni pentru ofertanti privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor.

Licitatia se va desfasura in data de ora la sediul Primariei Comunei Ruginesti, jud Vrancea.

In vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa plateasca :

a) **Garantia de participare la licitatie in valoare de _____ lei**, care se achita, in numerar la caseria Primariei Ruginesti, pana in ziua organizarii licitatiei, la ora

b) **Garantia de participare a ofertantului declarat castigator** va fi retinuta pana la momentul incheierii contractului de vanzare intre Primaria Ruginesti si castigatorul licitatiei. Refuzul semnarii contractului de vanzare al terenului licitat de catre adjudecator, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare de catre acesta. In acest caz, se va proceda la organizarea unei noi licitatii.

Ofertantii necastigatori li se va restitui garantia de participare in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator.

Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri :

- Daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia;
- In cazul ofertantului castigator, daca acesta nu se prezinta in termen de 15 zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vanzare.

Pretul de pornire a licitatie este de lei conform HCL nr.

Ofertele se vor redacta in limba romana

Ofertele (1 plic exterior + 1 plic interior) se depun pana la data de _____ ora _____ la registratura Primariei Ruginesti, insotite de cerere formulata in acest sens.

Cererea de participare la licitatie trebuie sa contina numele ofertantului, sediul/domiciliul acestuia si plicul sigilat care contine documentele de calificare.

Ofertele se depun in plic sigilat, la sediul Primariei Comunei Ruginesti care deruleaza procedura de licitatie, pana la data limita de depunere mentionata.

Ofertele se inregistreaza in ordinea primirii de catre proprietar, precizandu-se data si ora depunerii.

Plicul exterior trebuie marcat cu denumirea si adresa locatarului si se va anexa garantia de participare in cuantum de _____ lei.

Un plic exterior sigilat trebuie sa cuprinda inscrieri reprezentand documentatia de calificare, fiind marcata in mod vizibil, in acest sens **„documente de calificare”**.

Nu sunt admise completari ulterioare ale documentatiei de calificare.

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

Ofertele depuse la o alta adresa a locatorului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita de depunere, precum si cele fara taxa de participare, se returneaza nedeschise.

Continutul ofertelor trebuie sa raman confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora.

Dupa primirea ofertelor, in perioada stabilita si inchirarea lor in ordinea primirii in registrul „Oferte”, plicurile inchise si sigilate, vor fi predate comisiei de evaluare constituita prin HCL Ruginesti la data fixata pentru deschiderea lor prevazuta in anuntul publicitar afisat cu cel putin 20 de zile inainte de desfasurarea licitatiei.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

Sedinta de deschidere a plicurilor este publica si are loc in data de ora la sediul Primariei Ruginesti.

La deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare verifica ofertele sa contina totalitatea documentelor si a datelor cerute in Caietul de Sarcini si intocmeste un proces-verbal de deschidere a ofertelor in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective (calificate sau necalificate dupa caz).

In cazul in care o oferta nu respecta toate cerintele sau nu contine toate documentele solicitate prin prezentul caiet de sarcini, este declarata neconforma si va fi descalificata.

Comisia de licitatie are dreptul sa descalifice orice participant la licitatie care nu indeplineste, prin documentele prezentate, conditiile de eligibilitate.

In cazul in care pana la expirarea termenului limita de depunere a ofertelor nu se depun cel putin 2 oferte insotite de documente de calificare, procedura de atribuire a contractului de inchiriere va fi reluata.

In situatia in care, dupa deschiderea ofertelor, nu sunt cel putin 2 oferte, procedura de licitatie publica pentru teren va fi reluata de la etapa publicarii

anuntului de participare, consemnandu-se aceasta situatie in procesul verbal care se va incheia.

Daca pana la expirarea termenului limita de depunere a ofertelor nu se depune nici o oferta, se reia procedura de atribuire a contractului de vanzare de la etapa publicarii anuntului de participare.

Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire precizat in anuntul publicitar vor fi excluse de la licitatie si inapoiate ofertantilor.

Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente intocmirii si prezentarii documentelor de participare la licitatie.

Criteriul de atribuire al contractului de vanzare este valoarea cea mai mare ofertata. Comisia de licitatie va proceda la atribuirea terenului in cauza, in favoarea solicitantului care la licitatie ofera pretul cel mai mare.

Impotriva procesului verbal de deschidere a ofertelor, ofertantii pot face contestatie in conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004.

F. Documente de calificare si selectie a ofertantilor

Persoane juridice:

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

Persoane fizice:

- Act de identitate- in copie certificata pentru conformitate;
- Cazier judiciar;
- Certificat de atestare fiscala privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de bugetul local, valabil la data depunerii cererii- original;

G. Dispozitii finale

Pentru rezolvarea aspectelor si situatiilor neprevazute care ar putea sa apara cu ocazia desfasurarii licitatiei, comisia de licitatie poate lua decizii in limitele competentelor stabilite si in conformitate cu reglementarile legale in vigoare, decizii care vor fi consemnate in procesul-verbal al licitatiei si notificate in mod corespunzator participantilor la licitatie.

Contestatiile la licitatie,se formuleaza in termen de 5 zile lucratoare,calculate la data comunicarii rezultatului licitatiei,si se depun in acelasi loc unde s-au depus ofertele.

Solutionarea contestatiilor se face in termen de 10 zile lucratoare de la data inregistrarii de catre o comisie constituita in acest scop,iar rezultatul se comunica celor in cauza.

Din comisia de solutionare a contestatiilor nu pot face parte persoanele care au analizat si au evaluat ofertele.

In situatia in care contestatia este fondata, comisia de contestatii anuleaza hotararea comisiei de evaluare.

In termen de 20 zile de la implinirea termenului de contestare sau de la solutionarea irevocabila a contestatiei, daca o asemenea cale de atac nu este formulata,proprietarul are obligatia de a incheia contractul de inchiriere in forma scrisa cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de vanzare in termen de 20 zile lucratoare atrage retinerea garantiei de participare la licitatie.

In situatia in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare,bproprietarul poate incheia contractul de vanzare cu ofertantul clasat pe locul urmator.

Contractul de vanzare se va incheia numai dupa indeplinirea termenului de 20 zile de la data comunicarii rezultatului atribuirii catre toti ofertantii participanti.

Denumirea instantei competente in solutionarea litigiilor aparute : **Tribunalul Vrancea – Sectia comerciala si de contencios-administrativ** conform prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004 cu modificarile ulterioare.

Valoare de achizitionare a prezentului caiet de sarcini : _____ lei

Prezentul Caiet de Sarcini este supus aprobarii Consiliului Local Ruginesi care ii va da forma definitiva legala.

Data

_____/04/2021

