

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COMANDĂU

HOTĂRÂREA NR. 29/2021

Privind vânzarea prin licitație publică a terenului sub nr. cadastral 23451, în suprafață de 5000 mp, situat în intravilanul comunei, aparținând domeniului privat al comunei Comandău

Consiliul local al comunei Comandău, județul Covasna;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 14 mai 2021;

Analizând referatul de aprobare a Primarului Comunei Comandău, privind vânzarea prin licitație publică a terenului sub nr. cadastral 23451, în suprafață de 5000 mp, situat în intravilanul comunei, aparținând domeniului privat al comunei Comandău

Având în vedere raportul compartimentului de specialitate nr. 1027/10.05.2021 și avizul Comisiilor de specialitate nr. 1042/13.05.2021 și nr. 1051/13.05.2021 din cadrul Consiliului Local al Comunei Comandău;

În conformitate cu prevederile art. Art. 87 alin.(5), art. 108, art. 334-346, art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare

În baza prevederilor art. 6 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de prevederile art. 553 alin. (1) și art. 859 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 133 alin. (1), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (3) lit. g și ale art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață totală de 5000 mp, proprietate privată a comunei Comandău, situat în intravilanul comunei Comandău, zona vila Eden, în partea estică a localității în zona de locuințe pe malul pâraului Basca Mare, înscris în C.F cu nr.23451 Comandău, număr cadastral 23451.

Art.2. Se aprobă Documentatia de atribuire privind vânzarea prin licitatie publică a imobilului proprietatea privată a comunei Comandău, conform **anexei 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.3. Se însușește raportul de evaluare a terenului, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, Szántó Emese, aflat sub contract de prestări servicii nr. 35/L/2021 încheiat între Szántó Emese Judit Î.I. și comuna Comandău, **anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4. Prețul de pornire al licitației este de 32.920 EUR, respectiv 162.160 RON, curs de schimb la data evaluării.

Art.5. Se aprobă componența comisiei de Evaluare, conform **anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa Primarul comunei și aparatul de specialitate

Art.7. Secretarul general al comunei Comandău va comunica prezenta hotărâre în conformitate cu prevederile legale, în mod obligatoriu Primarului comunei Comandău, Instituției Prefectului Județului Covasna, persoanei nominalizate și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției, precum și prin publicare pe pagina de internet a instituției.

Comuna Comandău la 14.05.2021

Președinte de ședință
Dávid Atila

Contrasemnează,
Secretar general al comunei Comandău
Simó Barbara



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru vânzarea prin licitație publică a terenului sub nr. cadastral 23451, în suprafață de 5000 mp, situat în intravilanul comunei, aparținând domeniului privat al comunei Comandău

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZTORUL

Art. 1. Comuna Comandău, C.I.F. 4201937, având contul deschis la Trezoreria Municipiului Târgu Secuiesc, cu sediul administrativ în comuna Comandău, nr. 63, tel : 0267353092

SECȚIUNEA I

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE**

Art. 2. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedura de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală

Art. 5. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la caseria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în suma de 20 lei (nereturnabilă)
- garanție de participare în cuantum de 16.216 lei

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

Art. 7.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

Art. 8.

- (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
- (2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație
- (3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.
- (4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Art. 9.

- (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.
- (2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații
- (3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.
- (4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.
- (6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
- (7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.
- (8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarant câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.
- (9) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică a terenului sub nr. cadastral 23451, în suprafață de 5000 mp, situat în intravilanul comunei, aparținând domeniului privat al comunei Comandău, se depun la sediul Primăriei comunei Comandău, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.
- (10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizati.
- (12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura în condițiile legii.

SECȚIUNEA II CAIET DE SARCINI

Art. 10. Informații generale privind obiectul vânzării

10.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE;

a) Denumire: U.A.T. comuna Comandău

b) Sediul: comuna Comandău, nr. 63, tel : 0267353092, cod fiscal 4201937

10.2. LEGISLAȚIE APLICATĂ

-Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

-Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

10.3. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul licitației îi constituie vânzarea imobilului teren situat în intravilanul comunei Comandău, CF nr.23451 nr. cad. 23451, în suprafață totală de 5000 mp., aparținând domeniului privat al comunei Comandău

. Vânzătorul anexează la prezentul caiet de sarcini, extras de carte funciară de informare.

10.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire a licitației este 162.160 lei conform raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Szántó Emese

10.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garantia de participare la licitație este de 16.216 lei, taxa documentației de atribuire este de 20 lei și este nereturnabilă. și pot fi achitate la casieria Primăriei Comandău.

10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Sedința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Comandău la data precizată din anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 11. Condiții generale ale vânzării terenului

11.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate. Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau străine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;
- pentru persoanele juridice:
 - nu sunt în stare de faliment ori lichidare;
 - societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale precum și la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primăria comunei Comandău și bugetul de stat. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării bunului imobil, proprietate privată a comunei Comandău este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

11.2 MODALITĂȚI DE PLATĂ

Achitarea prețului de vânzare-cumpărare a terenului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notariat public. Neachitarea contravalorii imobilului în termenul menționat, conduce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

11.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți cu notificare prealabilă.

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 12.

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
- (2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Comandău până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.
- (4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (5) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 13.

- (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii ofertelor, în registrul Primăriei, precizându-se ora și data
- (2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta (~Vânzare terenului sub nr. cadastral 23451, în suprafață de 5000 mp, situat în intravilanul comunei, aparținând domeniului privat al comunei Comandău), numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

PENTRU PERSOANE FIZICE:

Plicul exterior:

- Declarație de participare (Anexa I), semnată de ofertant, fără îngroșări, stersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini -- Chitanța;
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație -- Chitanța;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată

Plicul interior

-Va conține oferta propriu-zisă (Anexa 2), închis, sigilat va fi introdusă în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul.

PENTRU PERSOANE JURIDICE:

Plicul exterior:

- Declarație de participare (Anexa 1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate – pentru reprezentant legal al persoanei juridice;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini -- Chitanța;
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație -- Chitanța;
- Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- Autorizație de funcționare -- copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;
- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată

Plicul interior

-va conține oferta propriu-zisă (Anexa 2), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 14.

- (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.
- (2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate
- (3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 15.

- (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este "Pretul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației".
- (2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).
- (3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț.

SECȚIUNEA VI NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 16.

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

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

SECȚIUNEA VII INSTRUCȚUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art.17.

(1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA VIII DISPOZIȚII FINALE

Art. 18. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

B.

a) Denumire: U.A.T. comuna Comandău

b) Sediul: comuna Comandău, nr. 63, tel : 0267353092, cod fiscal 4201937

B. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul licitației îi constituie vânzarea imobilului teren situat în intravilanul comunei Comandău, CF nr. 23451, nr. cad. 23451, în suprafață totală de 5000 mp., aparținând domeniului privat al comunei Comandău.

C. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ ÎNȚIEREA VÂNZĂRII:

Ratiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului privat al comunei Comandău
- atragerea de venituri la bugetul propriu;
- creșterea veniturilor Consiliului Local Comandău, concomitent cu reducerea cheltuielilor de întreținere a terenului, în concordanță cu aplicarea principiului de economicitate

D. PROCEDURA DE VÂNZARE:

Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anuntului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria comunei Comandău, iar contravaloarea documentatiei de atribuire este de 20 lei și este nereturnabilă.

Garantia de participare la licitație este de 16.216 lei

E. ELEMENTE DE PREȚ:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 32.920 euro, respectiv **162.160 lei**.

- Pret pornire licitație: **162.160 lei**.
- Garantia de participare la licitație: **16.216 lei**.
- Pret documentatie de atribuire: **20 lei** nereturnabilă.

ANEXA I
OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

Urmare a anuntului publicitar apărut
în data de _____
prin prezenta, noi,

_____ (denumirea
oferantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația organizată
în data de _____ ora _____ pentru vânzarea-cumpărarea imobilului
situat în intravilanul comunei Comandău, CF nr.23451, nr. cad. 23451, în
suprafață totală de 5000 mp., imobil care aparține domeniului privat al
comunei Comandău,

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii
ofertei, prevăzute în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea respectării
lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de 30 de zile
de la data deschiderii ofertelor.

Data

Ofertant

DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL:

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere și din actele atașate la aceasta, vor
fi prelucrate de Primăria comunei Comandău cu respectarea prevederilor Regulamentului UE
679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter
personal și libera circulație a acestor date.

Data

Semnătura

ANEXA2

S.C. S.R.L (S.A)

Persoană fizică

Sediul/domiciliul

Nr. înreg. Reg. Comerțului J/ /

C.F sau CNP

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru terenul situat în intravilanul comunei Comandău, 23CF nr.23451, nr. cad. 23451 în suprafață totală de 5000 mp., categoria _____ supus vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de _____ ora _____ oferim un preț de cumpărare de _____ (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini. Oferta noastră este valabilă un număr de _____ de zile.

Nume, prenume

În calitate de

Stampila societății

CONTRACT DE VÂNZARE

Nr. _____

Intervenit între:

COMUNA COMANDĂU, cu sediul în comuna Comandău, nr.63, având C.I.F. 4201937, în calitate de vânzător, reprezentat prin *primarul* Kocsis Béla
și

_____ în calitate de **cumpărător**, în următoarele condiții:

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Comandău nr....., Procesul verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr....., emis de Primăria comunei Comandău, raportul de evaluare întocmit de, solicităm încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa vânzătoare, *prin reprezentant*, vinde cu **DREPT DEPLIN DE PROPRIETATE, imobilul**

situat în, înscris din **CARTEA FUNCİARĂ** nr....., sub nr. cadastral,

compus din, în suprafață de mp., cumpărătorului

Mentionez că imobilul mai sus descris constituie proprietatea comunei ca proprietate privată dobândit prin, în baza, act nr CF.

Imobilul mai sus descris se află în intravilanul comunei Comandău, în proprietatea privată a comunei Comandău, nu este naționalizat sau expropriat și nu face obiectul Legii nr.18/1991, republicată.

Prețul de vânzare stabilit în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Comandău nr..... și declarat pe proprie răspundere este de: **RON**, conform Facturii seria nr....., achitat integral anterior semnării prezentului contract de vânzare cu Chitanța/Ordinul de Plată/.....

Subsemnatele părți contractante, cunoscând consecințele penale ale unor declarații nesincere și prevederile art. 1303 Cod Civil, cele privind simulatia în acte, prevederile care sancționează cu nulitatea actului, nedeclararea pretului real și prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm pe proprie

Răspundere că nu am încheiat între noi nici un act secret prin care să ne fi înțeles asupra vreunui preț mai mare decât cel pe care l-am declarat din prezentul contract și ne asumăm consecințele dovedirii ca nereal sau neresios a pretului vânzării declarat de noi în acest act.

Imobilul este liber de sarcini și procese, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr....., eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

Suscrisa vânzătoare, *prin reprezentant*, garantează pe cumpărător de orice evictiune, totală sau parțială conform prevederilor legale și consimte la intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea lui.

Suscrisa vânzătoare, *prin reprezentant*, declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este revendicat, nu face obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești, nu are cunoștință să existe iminența vreunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă și nu există interdicții de înstrăinare cu privire la aceste.

Intrarea în posesia de fapt și de drept asupra imobilului se face începând cu data de azi, dată de la care cumpărătorului îi revin toate drepturile și el va suporta toate sarcinile publice pe viitor.

Subsemnatul, **cumpărătorul imobilului** mai sus descris, la pretul și în condițiile prezentului contract de vânzare menționez că nu am încheiat nici o convenție matrimonială / am încheiat convenție matrimonială, conform prevederilor Codului Civil.

Subsemnatul cumpărător declară că am cunoștință de obligația de a înregistra prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 zile de azi, data autentificării.

Noi, părțile nu avem cunoștință despre atacarea Procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr....., emis de Primăria comunei Comandău, la instanța judecătorească competentă

Părțile declară că prețul menționat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat la cunoștință de dispozițiile **cuprinse în art.1660 Cod Civil, privind seriozitatea prețului**, art.12 din Legea nr.241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr.163/2005, privind modificarea și completarea Codului Fiscal, prevederile art.8 din Legea nr.656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și își asumă întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

Subsemnatele părți contractante declară că înainte de semnarea actului am citit fiecare personal conținutul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord și că ne-am dat consimțământul serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză, conform art.1204 Cod Civil.

Solicităm intabularea prezentului act în cartea funciară.

Contractul intra în vigoare de la data semnării sale de către VANZATOR și CUMPARATOR.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, ambele cu valoare de original.

Cumpărător

Vânzător,

1/21 Anexa 2 la Fișa 25/ 2021

Szántó Emese Judit evaluator autorizat ANEVAR

SFÂNTU GHEORGHE

Facturarea se face prin SZANTO EMESE JUDIT INI, firma are doar dreptul să factureze contravaloarea muncii prestate de către evaluator. În acest caz, responsabilitatea profesională o poartă exclusiv evaluatorul autorizat

35/L/2021

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară: TEREN INTRAVILAN

Adresa: COMANDAU zona vila Eden

Proprietar: COMUNA COMANDAU

Solicitant: Comuna Comandau

ELABORATOR:

- SZANTO EMESE JUDIT MEMBRU TITULAR ANEVAR

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **elaboratorului** Szanto Emese Judit, și al **solicitantului** COMUNA COMANDAU

- Aprilie 2021 -



1 SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "teren intravilan" situat în comuna Comandau zona vila Eden, în partea estică a localității în zona de locuințe pe malul paraului Basca Mare.

Imobilul se compune dintr-o singură parcelă de teren purtând numărul cadastral 23451, având forma trapezoidală cu două laturi paralele situat la colț de două străzi. Frontul la străzi este de 90.7 m.

Suprafața totală de teren, conform extras Cf este de 5000 mp.

Dreptul de proprietate asupra terenului este identificată sub nr. cadastral 23451, proprietar fiind Comuna Comandau - domeniu privat dobândit prin lege în cota actuală de 1/1.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață unitară a terenului, în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare. Total suprafața de teren evaluată: 5000 mp.

Prezenta lucrare se adresează Consiliului local Comandau (Comuna Comandau) în calitate de client și destinatar. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului ANEVAR 2020 care include și Standardele Internaționale de Evaluare

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodei descrise în raport s-a obținut valoarea unitară a terenului prin:

⇒ Metoda comparațiilor:

⇒ $V_t = 32.43 \text{ RON/mp}$

⇒ (echivalent 6.58 EUR/mp)

⇒ Valoare teren 162.160 RON echivalent 32.920 euro

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9260 la data de 22.04.2021 -

- valoarea nu este afectată de TVA

- valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în lucrare.

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare IVS

Cu stima,

Ing. Szanto Emese Judit,

Evaluator bunuri imobiliare și mobile, membru titular ANEVAR



2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "teren intravilan" situat în comuna Comandau zona vila Eden în partea estică a localității în zona de locuințe pe malul paraului Basca Mare.

Imobilul se compune dintr-o singură parcelă de teren purtând numărul cadastral 23451 , având forma trapezoidală cu două laturi paralele

Suprafața totală de teren , conform extras Cf este de 5000 mp .

2.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Proprietarul este **COMUNA COMANDAU**.

Dreptul de proprietate asupra terenului este identificată sub , nr. cadastral 23451 , proprietar fiind **COMUNA COMANDAU**—dobândit prin lege în cota actuală de 1/1.

Dreptul de proprietate nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotece, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

2.3 AMPLASAREA PROPRIETĂȚII. ACCES

Comuna Comandau, se situează în partea de sud-est a județului Covasna, la poalele munților Vrancei, la o altitudine de 1000-1100 m.

Teritoriul administrativ al comunei este învecinat cu județul Buzău la est, cu orașul Covasna la nord și nord-est, iar cu comuna Zagon la vest și sud.

Cea mai apropiată localitate este orașul Covasna, aflat la o distanță de 25 km, legătura cu acesta fiind asigurată prin drumul comunal DC 14 iar în continuare drumul național DN 13E care asigură legătura cu municipiul Sf. Gheorghe.

Alimentarea cu energie electrică a comunei este asigurată prin legarea de sistemul energetic național de la stația de 110/20 KV din Covasna - Voinesti. În zona proprietății evaluate este rețea de energie electrică, pe partea opusă a drumului .

Din anul 1999 comuna este conectată la rețeaua telefonică digitală. Au semnal telefoanele mobile Telecom și Vodafone și Orange.

Alimentarea cu apă potabilă este realizată centralizat la nivelul comunei. În ceea ce privește canalizarea menajeră a localității, se poate arăta că nu este rezolvată sistemul centralizat. În zona proprietății evaluate există rețeaua de apă potabilă. .

Terenul evaluat este situat în zona mediană a localității zona de locuit pe malul paraului Basca Mare , în vecinătatea vilei Eden

Terenul se poate accesa de pe drumul comunal între locuințele înșiruite

Accesul la teren este meschin , proprietatea fiind pe partea stângă a drumului care duce spre o zonă zootehnică

2.4 CARACTERISTICILE TERENULUI

Parcela de teren are forma trapezoidală, având două laturi paralele, iar o latură curbă care urmărește conturul strazii.

Frontul stradal de 90.7 m. Adâncimea maximă a terenului este de 83.7 m,

Suprafata totala a terenului este de 5000 mp.

Terenul are orientare nord-vest; sud-estica. Vecinatatea nord-estica sunt locuintele, vecinatatea nord-vest este paraul Basca Mare vecinatatea sud est este drumul comunal, vecinatatea sud vestica este teren liber apartinand comunei. Centrul comunei se afla la cca 300 m

Terenul este liber de constructii. Terenul are topografie plana.

⇒ Pe teren nu a fost observată existența vreunor traversări ale unor rețele de utilități care să afecteze utilitatea terenului.

2.5 DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Proprietatea supusă evaluării este un teren liber in intravilan, situat in zona mediana a comunei in zona de locuinte situat pe malul paraului Basca Mare

Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidentiale

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a inceput sa creasca din anul 2020. Comuna Comandau este cautata de turisti mai ales din zona Buzaului, in afara de faptul ca este o zona pitoreasca, multi dintre Buzoieni au construit deja pe teritoriul comunei case de vacanta in comuna.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei evaluate este in principal manifestată din partea localnicilor fiind intre case., dar sunt si turisti care au cumparat casa in zona pentru transformarea lor in case de vacanta.

Cererea este influențată și de existența unor proprietăți, care sunt situate n zone de agrement mai linistite

▪ Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri exista pe teritoriul comunei, atat la intrarea in localitate, in zona manastarii, langa partia de schi, de-a lungul DC14 Comandau-Buzau, sau pe drumul forestier ce duce spre Paraul Tiganului si varful Lacaut.

Pretul ofertelor pentru terenuri intravilane cu destinatie turistica In zona Lacaut si Paraul Tiganului se situiaza intre 10 si 14 eur/mp, iar in celelalte zone ofertele sunt cuprinse intre 7 si 10 euro/mp functie de zona, utilitati, atractivitate, etc.

In zona analizată există o tranzactie concreta la 7 eur/mp la sfarsitul anului 2019, parcela pe care se construiește gradinita, o alta tranzactie s-a desfasurat in zona trezoreriei, o parcela de 628 mp s-a teranzactionat la 8 eur/mp, in zona Korpaskanyar s-a vandut o parcela de teren cu suprafata de 1700 mp cu 6,5 eur/mp, o parcela de teren cu suprafata de 500 mp in zona partiei de schi a fost vandut la 10,5 eur/mp. La intrare in localitate o parcela de teren de 5000 mp a fost vandut cu 7 eur/mp.

Tot la intrarea in localitate langa poarta secuiasca un teren de 3800 mp a fost vandut cu 8 eur/mp

▪ Echilibrul pieței

In acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate in crestere. Dar si in aceste condiții se poate estima că avem inca o piață a cumpărătorului. Prețurile de ofertă / tranzacționare variaza foarte mult în funcție de localizare, suprafață etc..

In Anexe sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri in comuna. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata **piata terenurilor intravilane in zona caselor de locuit, zona mediana a comunei**

PREMIZELE EVALUĂRII

2.6 Misiunea de evaluare

Conform prevederilor CONTRACTULUI NR.35/L/2021 (înregistrat la evaluator în baza sa de date), misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării:	Teren în suprafața de 5000 mp situat la adresa: comuna Comandau zona de locuit
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare
Drepturi de proprietate:	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate înscrisă în CF și identificat în planul cadastral sub numărul cadastral 23451 a localității Comandau, în suprafața totală de 5000 mp , Conform datelor cunoscute evaluatorului proprietatea este liberă de sarcini. Nu sunt înscrise alte sarcini sau servituți
Standarde de evaluare:	Referitor la baza de evaluare: Metodologia de calcul a valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul imobilului evaluat și de recomandările standardelor ANEVAR 2020 care cuprind și standardele internaționale de evaluare: SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general) SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Definiția valorii:	Conform IVS - Cadrul general, valoarea de piață este definită astfel: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
Sfera evaluării:	Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.

2.7 DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **aprilie 2021**, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna aprilie 2021, care este și data raportului.

2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 16.04,2021 de către evaluator Szanto Emese Judit în prezența reprezentantului comunei Comandau D-I viceprimar Opra Beni Janos.

A fost vizionat terenul indicat de către reprezentantul clientului prezentat anterior, identificarea obiectivului fiind exclusiv responsabilitatea acestuia. Coordonatele terenului indicat evaluatorului au fost măsurate de către SC TOPOSILV SRL in system STEREO 70.

A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată .

2.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Terenul este identificat exclusiv din mențiunile/indicațiile prezentate de reprezentantul solicitantului;
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât coeficienții de utilizare a terenului luați în considerare (conform urbanism) rămân valabili.
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei aprilie 2021;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

2.10 INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- Informații privind piața imobiliara specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare (ROINVEST, DENES INVEST, WELTIMOB, etc.) privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.flafy.ro, www.lajumatate.ro, elado.ro, olx.ro; etc.
- cotidianul Haromszek, Szekely hirmondo

3 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Terenul de evaluat este liber la data evaluării,

Intrucat terenul se situiaza in zona de locuinta langa locuintele insiruite cea mai buna utilizare a acesteia o consideram pentru utilizare rezidentiala.

RAPORT DE EVALUARE

3.2 METODOLOGIE

Prezentarea metodelor de evaluare

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Pentru evaluarea terenului în cauza s-a utilizat metoda comparației.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

3.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Caracteristici

Parcela de teren studiată conform analizei CMBU este pentru utilizare rezidențială. Este plan, cu acces pe drum comunal cu utilitățile energiei electrice și apă la gard.

Metodologie

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor, utilizând în acest scop analiza evoluției prețurilor. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

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

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

Comparabilele utilizate la evaluarea terenului:

Comparabila 1: teren intravilan cu topografie plană în suprafața de 5000 mp, la intrarea în localitate, lângă plantația de afine, s-a tranzacționat cu 7 eur/mp euro anul 2020, utilitățile de apă și energie electrică la cca 300 m

Comparabila 2: teren intravilan în suprafața de 3800 mp la intrarea în localitate la poarta secuiască, s-a tranzacționat la 8 eur/mp anul 2021. Energie electrică și apă la cca 70 m

Comparabila 3: teren intravilan situat în zona Korpaskanyar, zona case de vacanță teren forma triunghiulară suprafața de 1700 mp s-a tranzacționat pentru teren 6,5 eur/mp, fără utilități.

Comparabila 4: tranzacție în zona „baza turistică” în apropierea proprietății de evaluat, o parcelă de teren în suprafața de 9000 mp a fost tranzacționat la 5 eur/mp la sfârșitul anului 2020. Are utilitățile de apă și energie electrică în curte. Terenul este împrejmuit, a fost vândut prin lichidator judiciar

In continuare se prezinta grila datelor de teren:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		tranzactie libera	tranzactie libera	tranzactie libera	tranzactie libera
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	executare silita
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	2020	dec.2020	dec.2020
6	Localizare:	median zona de locuinte	periferic intrare in localitate	periferic intrare in localitate	zona Korpaskanyar	zona Ceangai
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	5000	5000	3800	1700	9000
	Forma, raport front / adancime:	2 laturi paralele	2 laturi paralele	2 laturi paralele	triunghiular	2 laturi paralele
	Front stradal - aprox :	42	52	37	59	81
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	in panta
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	electricitate in apropiat	electricitate in apropiat	electricitate,apa in apropiat	fara	electricitate apa in curte
9	Zonare:	intravilan zona mixta	intravilan zona mixta	intravilan zona agrement	intravilan, case de vacanta	intravilan zona turistica
10	Cea mai buna utilizare:	casa de vacanta	casa de vacanta	casa de vacanta	casa de vacanta	complex turistic
	Pret total (EURO)		35,000	30,400	11,050	45,000
	Pret / mp (EURO)		7	8	6.5	5

Grila de calcul a valorii terenului:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	median zona de locuinte	periferic intrare in localitate	periferic intrare in localitate	zona Korpaskanyar	zona Ceangai
	data	prezent	prezent	2020	dec.2020	dec.2020
	Suprafața [mp]	5000	5000	3800	1700	9000
	PREȚ VÂNZARE EUR		35,000	30,400	11,050	45,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 7.00	€ 8.00	€ 6.50	€ 5.00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		tranzactie libera	tranzactie libera	tranzactie libera	tranzactie libera
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret de vanzare corectat		7.00	8.00	6.50	5.00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00	0.00

RAPORT DE EVALUARE

Evaluare TEREN, COMANDAU

	Preț corectat (EUR/mp)		7.00	8.00	6.50	5.00
2 RESTRICTII LEGALE						
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.00	€ 8.00	€ 6.50	€ 5.00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.00	€ 8.00	€ 6.50	€ 5.00
4 CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	executare silită
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	25%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 1.25
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.00	€ 8.00	€ 6.50	€ 6.25
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ						
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	2020	dec.2020	dec.2020
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.00	€ 8.00	€ 6.50	€ 6.25
6 LOCALIZARE						
	Localizare	median zona de locuințe	periferic intrare în localitate	periferic intrare în localitate	zona Korpaskanyar	zona Ceangai
	Corecția unitară sau procentuală		-5.0%	-5%	-5%	-5%
	Corecție totală pentru localizare		-€ 0.35	-€ 0.40	-€ 0.33	-€ 0.31
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6.65	€ 7.60	€ 6.18	€ 5.94
7 CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune)	5000	5000	3800	1700	9000
	Corecția unitară sau procentuală		0.0%	-1%	-5%	5%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0.00	-€ 0.08	-€ 0.31	€ 0.30
b	Forma (raport dimensiuni) și front la stradă	2 laturi paralele	2 laturi paralele	2 laturi paralele	triunghiular	2 laturi paralele
		42	52	37	59	81
	Corecția unitară sau procentuală		-1.0%	1%	-2%	-3%
	Corecție totală pentru forma și front		-€ 0.07	€ 0.08	-€ 0.09	-€ 0.18

c	Topografie	plan	plan	plan	plan	in panta
	Corectia unitara sau procentuala Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0.0%	0%	0%	5%
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.30
	Preț corectat (EUR/mp)	€ 6.58	€ 7.60	€ 5.77	€ 6.35	€ 6.35
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	electricitate in apropiat	electricitate in apropiat	electricitate, apa in apropiat	fara	electricitate apa in curte
	Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru utilități disponibile		0%	-5%	10%	-2%
		€ 0.00	-€ 0.38	€ 0.58	-€ 0.13	€ 0.13
	Preț corectat (EUR/mp)	€ 6.58	€ 7.22	€ 6.35	€ 6.23	€ 6.23
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan zona mixta	intravilan zona mixta	intravilan zona agrement	intravilan, case de vacanta	intravilan zona turistica
	Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru zonare		0.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
		€ 0.00	-€ 0.36	-€ 0.32	-€ 0.31	€ 0.31
	Preț corectat (EUR/mp)	€ 6.58	€ 6.86	€ 6.03	€ 5.91	€ 5.91
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	casa de vacanta	casa de vacanta	casa de vacanta	casa de vacanta	complex turistic
	Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 6.58	€ 6.86	€ 6.03	€ 5.91
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 6.6	€ 6.9	€ 6.0	€ 5.9
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0.42	-€ 1.14	-€ 0.47	€ 0.91
		(procentual)	-6%	-14%	-7%	18%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 0.42	€ 1.29	€ 1.62	€ 2.77
		(procentual)	6.0%	16.2%	24.9%	55.5%
	Suprafata	5000				
	Opinie / mp	€ 6.58				
	Valoare estimata _EURO	32,920				
	Valoare _RON	162,160				
	Curs valutar	4.926				
	Data evaluarii	22.04.2021				

Avand în vedere ca corecțiile brute la comparabilei „A” este cea mai mica ,valoarea unitara a terenului se situeaza in jurul valorii de 6.58 euro/mp, rezultând valoarea unitara a terenului :

Rotund Vu=6.58 eur echivalent 32.43 RON/mp

REZULTATUL EVALUĂRII

In urma aplicării metodei de evaluare prezentate s-a obținut pentru valoarea unitara a terenului:

$$V_t = 32.43 \text{ RON/mp}$$

(echivalent 6.58 EUR/mp)

Valoare teren 162.160 RON echivalent 32.920 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

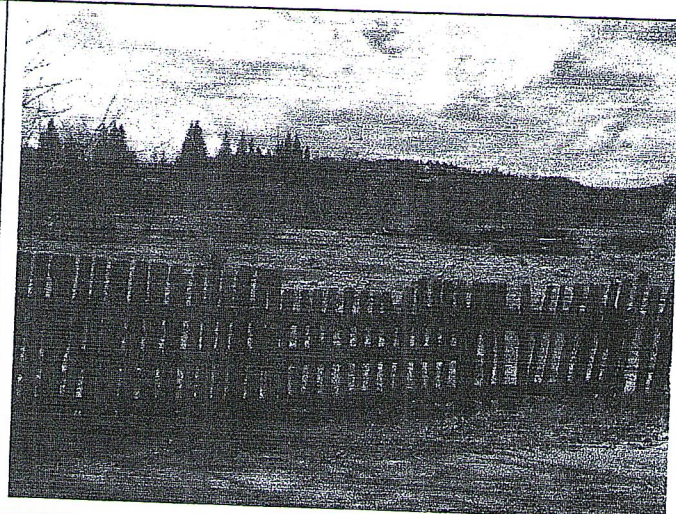
- ⇒ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii aprilie 2021
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SZANTO EMESE JUDIT
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, bunuri mobile
membru titular ANEVAR

**ANEXE**

1. Fotografii ale proprietății
2. Certificare
3. Oferte culese de pe site de internet
4. Extras de carte funciara
5. Plan de situatie

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII



2. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- 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 din Romania)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta clientului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

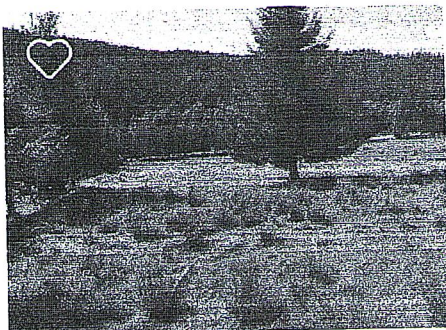
SZANTO EMESE JUDIT

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, bunuri mobile
membru titular ANEVAR

3.OFERTE CULESE DE PE SITE DE INTERNET

1

numarul ofertelor: 2

sorteaza dupa: **Scorul de calitate** ▾**Vand teren Comandau-langa Covasna**

Teren de Vanzare: Covasna (judet) Comandau

Adauga la favorite

2 000 m²

10 €

Anunt adaugat de pe OLX.ro

**Teren de vânzare la Comandău**

Teren de Vanzare: Covasna (judet) Comandau

Adauga la favorite

1 800 m²

14 €

Anunt adaugat de pe OLX.ro

1, Vand 2000 mp teren intravilan Comandau, langa Covasna, parte de ski in apropiere (300-400 m), panorama superba, pe malul Bascai, acte la zi.
 Utilitati la poarta (curent electric la 200 m de teren), 2 drumuri de acces (spre mocanita si traseul Raliului Tarii Barsei).
 Terenul este plat. Ideal pentru constructii gen pensiune, hotel, casa de vacanta.
 Pret inf 10 EUR/MP.

Posibilitate plata in rate!!

2. Prezentare generalaSuprafata teren (m²): 14 eur1 800 m²**Descriere anunt**

Teren pretabil pentru construirea obiectivelor turistice, cu suprafata de 1800 mp, acces pe doua fronturi, amplasat in apropierea râului Bâsca Mare.



13 €

MAI MULT



Despre anunț

Găsit

1 septembrie 2020

Actualizat

8 aprilie

Site-ul

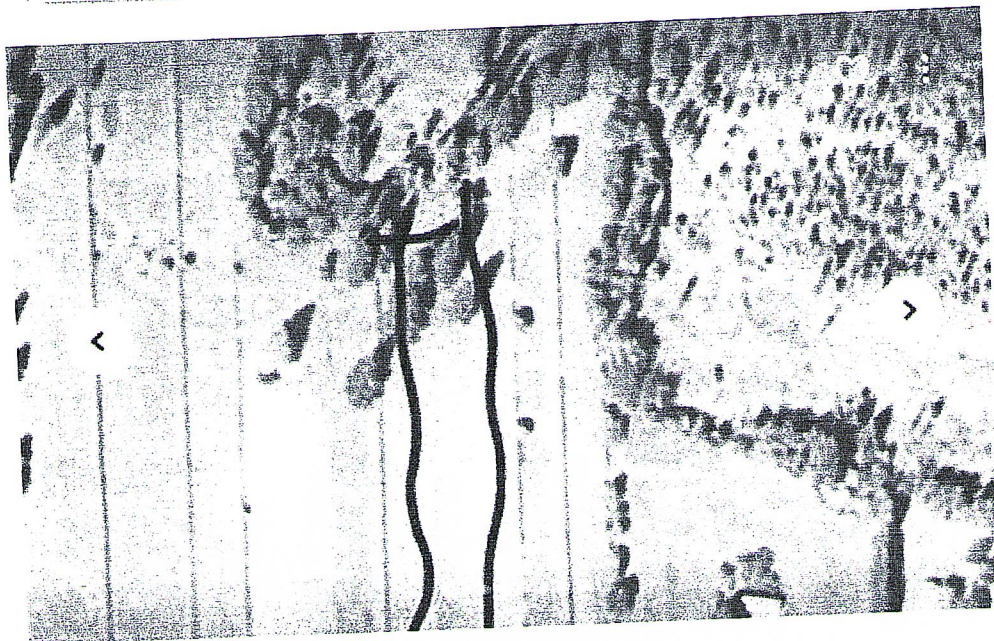
olx.ro

Ofer spre vanzare teren 1600 mp in com. Comandău, jud. Covasna.

Este un teren insorit, in comuna Comandău din jud. Covasna, la 1200 metri altitudine, într-o zonă virgină, cu o vedere panoramică minunată, spre padure și spre râul Bâsca Mare, pretabil pentru construirea unei case de vacanță/cabană.

9 €

MAI MULT



Despre anunț

Găsit	10 februarie
Actualizat	10 aprilie
Site-ul	oix.ro

Teren comandau intravilan

Stalp de curent pe teren prau in spate copaci ideal pentru casute de weekend
peisaj pictoresc (accept si varianta auto 4x4 suzuki grand vitara pana 2005 jimny

Postat 10 februarie 2021

Teren comandau intravilan

9 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 300 m²

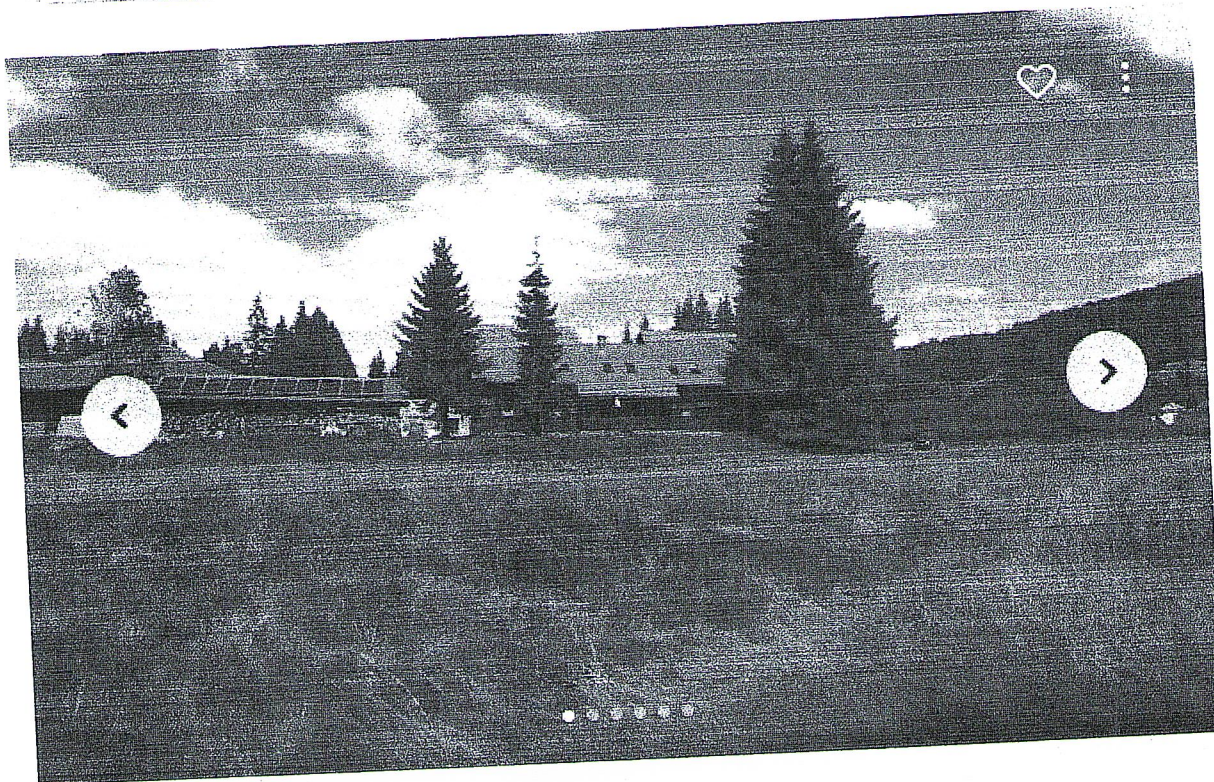
Descriere

Stalp de curent pe teren prau in spate copaci ideal pentru casute de weekend peisaj pictoresc (accept si varianta auto 4x4 suzuki grand vitara pana 2005 jimny etc)



11 €

MAI MULT



Despre anunț

Găsit

26 mai 2020

Actualizat

10 aprilie

Site-ul

olx.ro

Teren Comandau Covasna

Intravilan - 5100mp teren la mai puțin de 50m distanta de Tabara Scolara Comandau , 100m distanta de Cabana Romsilva. Deschidere 90ml la Basca mare, zona neinundabila construibila.

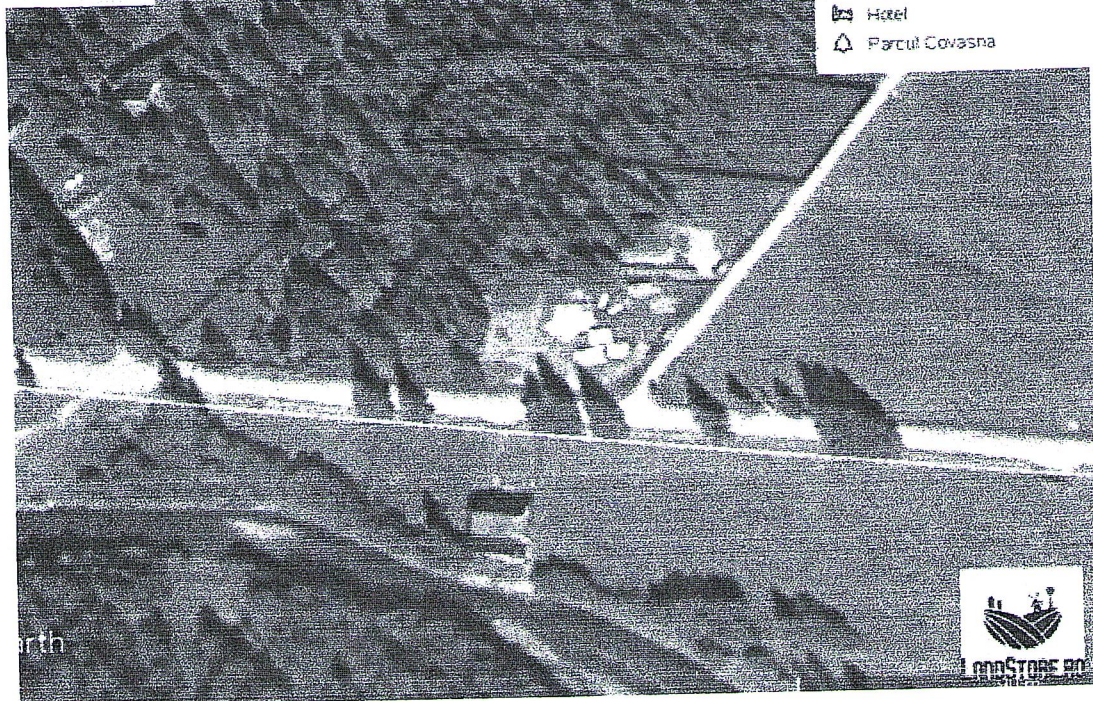
29.400 EUR

7 EUR / mp

Comision 0% cumpărător

ă titlu

eré pentru hantă.

**Detalii**

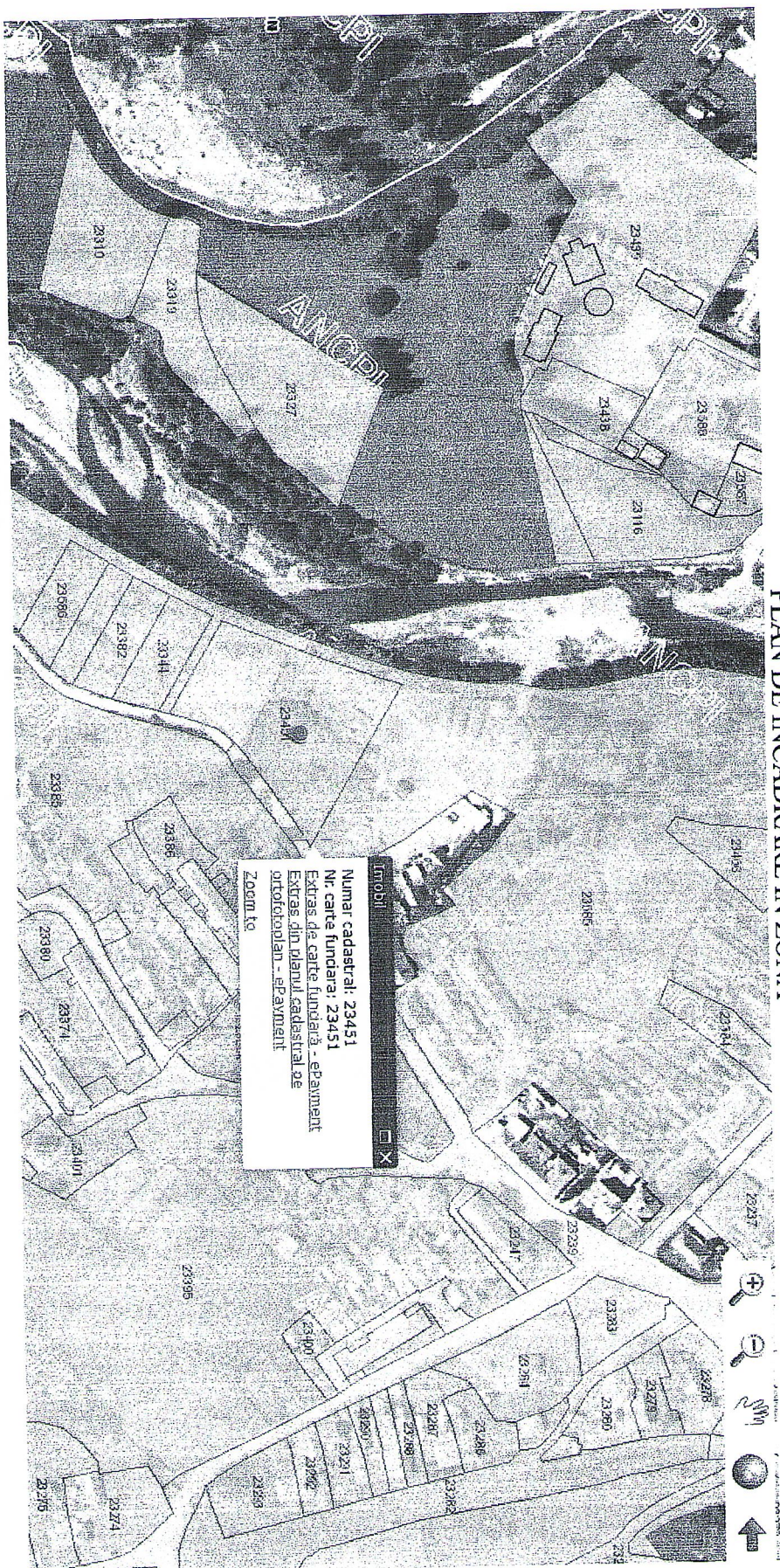
Teren intravilan

Regim de înălțime : P + 1E + M

POT : 20%

CUT 0,4

Utilități pe teren : curent, apă.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23451 Comandău

Nr. cerere	10238
Ziua	30
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100103923884



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Comandau, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23451	5.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
773 / 16/01/2019		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 28/2018, din 08/08/2018 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA COMANDAU (documentatie de dezmembrare);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 23451 a imobilului cu numarul cadastral 23451/Comandau, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 23381 inscris in cartea funciara 23381;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.1789, din 03/12/2010 emis de Tribunalul Covasna (Declaratie aut. sub nr.3308/2012 de BNP Gramada Claudiu Gabriel,);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE ca proprietate privata, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) COMUNA COMANDAU , CIF:4201937 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23381/Comandau, inscrisa prin incheierea nr. 3558 din 08/03/2016; pozitie transcrisa din CF 23343/Comandau, inscrisa prin incheierea nr. 11194 din 08/06/2015;</i>	A1
Act Administrativ nr. Referat intern nr. 43, din 20/02/2018 emis de OCPI COVASNA- Serviciul de Inregistrare Sistematica;		
B3	- se noteaza faptul ca imobilul inscris in cartea funciara nr.23381 Comandau face obiectul Programulu National de Cadastru si Carte Funciara 2017-2019, in conformitate cu art.283 alin.(3) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr.700/2014, cu modificarile si completarile ulterioare asupra A. 1 sub B.2 din cartea funciara 23381 UAT Comandau; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23381/Comandau, inscrisa prin incheierea nr. 5349 din 15/03/2018;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	48.167
8	9	7.931
9	10	14.625
10	11	10.056
11	12	8.533
12	13	28.396
13	14	16.803
14	1	4.36

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

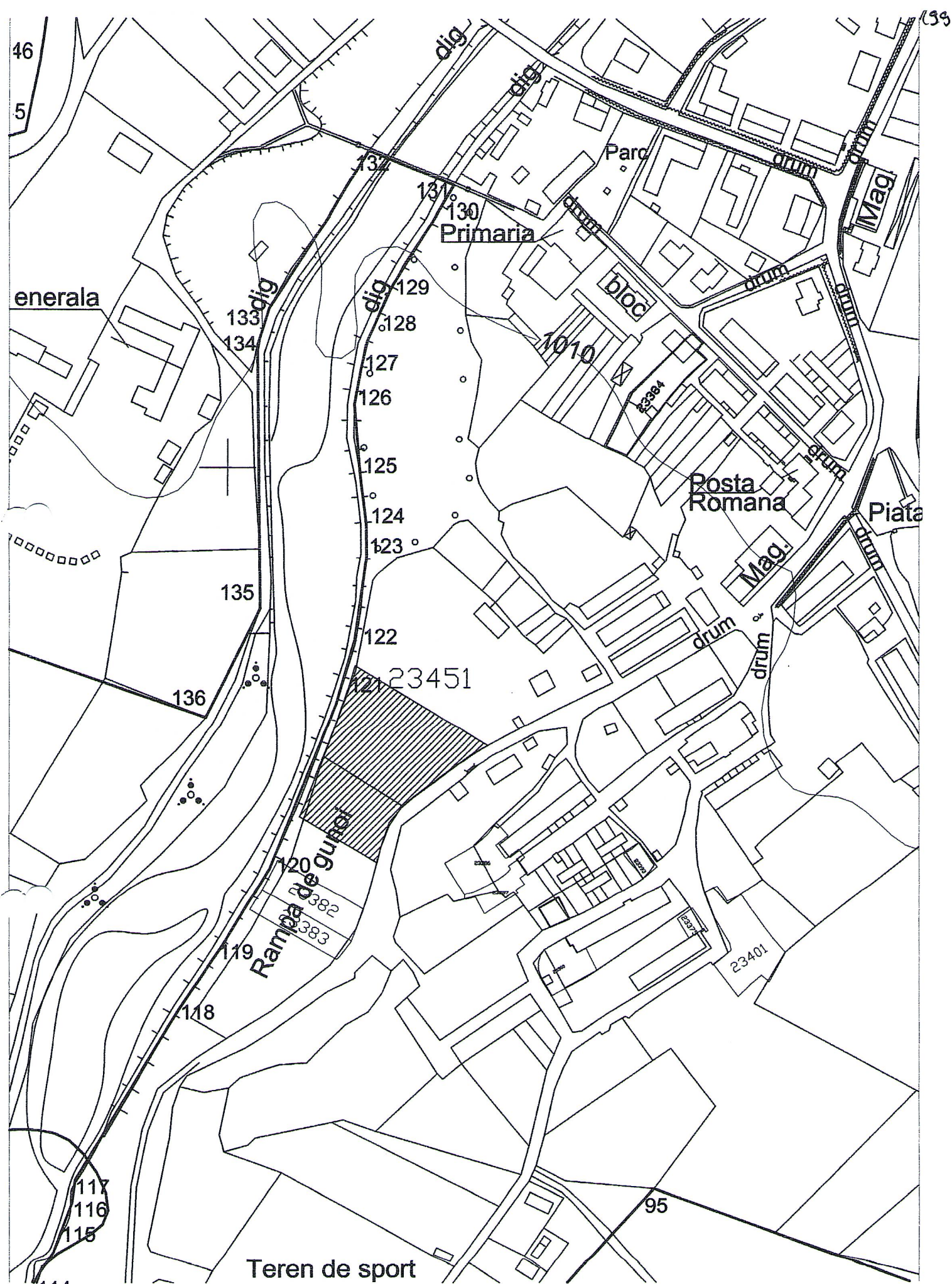
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/04/2021, 08:36



plan de situatie scara 1:1000

**COMPONENȚA COMISIEI DE EVALUARE PRIVIND VÂNZAREA PRIN
LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI SUB NR. CADASTRAL 23451, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 5000 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI,
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI COMANDĂU**

Conform prevederilor art. 317 alin. (1) și alin. (2) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

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

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii și supleantii comisiei de evaluare privind vânzarea prin licitație publică a terenului sub nr. cadastral 23451, în suprafață de 5000 mp, situat în intravilanul comunei, aparținând domeniului privat al comunei Comandău, sunt următorii:

Membri titulari

Președinte:

SZABÓ Tibor - consilier local

Secretar:

FORIZS Annamária - consilier local

Membri:

reprezentant ANAF

ANDRÁS Attila Zsolt - consilier local

OPRA BÉNI JÁNOS - consilier local

Membrii supleanți

KÁDÁR Kató - consilier local

DERZSI Béla - consilier local

KÓRENT ÖRDÖG ERIKA – referent