

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
COMUNA MARPOD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 47/2021

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului construcție + teren, înscris în Cartea Funciară 100090 Marpod nr.top 396/1,397/1 (conversie din CF vechi 2638) format din casă din piatră și teren în suprafață de 700 mp, situat administrativ în localitatea Marpod, strada Principală nr 343, comuna Marpod jud. Sibiu, proprietate privată a comunei Marpod

Consiliul local al comunei Marpod, județul Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 12 august 2021;

Analizând referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei Marpod înregistrat sub nr. 1882/10.08.2021 și Raportul de specialitate al Compartimentului Agricol și Cadastru înregistrat sub nr. 1883/10.08.2021 în care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului constructive+ teren, înscris în Cartea Funciară 100090 Marpod nr.top 396/1,397/1 (conversie din CF vechi 2638) format din casă din piatră și teren în suprafață de 700 mp, situat administrativ în localitatea Marpod, strada Principală nr 343, comuna Marpod jud. Sibiu, proprietate privată a comunei Marpod;

Vazând avizul comisiilor de specialitate a Consiliului local al comunei Marpod;

În conformitate cu dispozițiile art. 555 și art.1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. 2, lit "c", alin. 6 lit "b", art.139 alin 3 lit "g", art. 196 alin 1 lit "a" din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilului constructive+teren, înscris în Cartea Funciară 100090 Marpod nr.top 396/1,397/1 (conversie din CF vechi 2638) format din casă din piatră și teren în suprafață de 700 mp, situat administrativ în localitatea Marpod, strada Principală nr 343, comuna Marpod jud. Sibiu, proprietate privată a comunei Marpod, conform anexei nr. 1 care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului construcție + teren înscris în Cartea Funciară 100090 Marpod nr.top 396/1,397/1 (conversie din CF vechi 2638), format din casă din piatră în suprafață de 117 mp și teren în suprafață de 700 mp, situat administrativ în localitatea Marpod, strada Principală nr 343, comuna Marpod jud. Sibiu, proprietate privată a comunei Marpod.

Art.3 Se însușește Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a imobilului descris la art. 1, întocmit de SC CASA SIBIANĂ PROIECT & CONS S. R L evaluator autorizat ANEVAR POPA IOAN conform anexei nr. 2 care face parte din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă prețul de pornire a licitației pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului constructive+ teren, înscris în Cartea Funciară 100090 Marpod nr.top 396/1,397/1 (conversie din CF vechi 2638) format din casă din piatră și teren în suprafață de 700 mp, situat administrativ în localitatea Marpod, strada Principală nr 343, comuna Marpod jud. Sibiu, proprietate privată a comunei Marpod, stabilit conform Raportului de evaluare mai sus menționat de 25.500 euro.

Art.5 Se aprobă Documentația de atribuire, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 6 Pretul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare în forma autentica la notarul public, in conditiile documentatiei de atribuire.

Art. 7 Se împuternicește primarul comunei Marpod să semneze contractual de vânzare- cumpărare în fața notarului public.

Art. 8 Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art. 9. (1) Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine primarului comunei Marpod d-ul Dotcoș Sebastian-Toader.

(2) Prezenta hotărâre se comunică persoanelor fizice și juridice interesate și se publică prin afisaj la sediul Consiliului Local Marpod prin grija secretarului general al comunei Marpod.

Adoptată la Marpod la data de 12 .08.2021

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ:
CONSILIER,
CĂLDĂREA -FLORIN -AURELIAN



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL,
GÂMFĂLEANU MARCELA

Consiliul Local Marpod este format din 9 consilieri.
La sedinta au participat 9 consilieri.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de : 8 voturi ‘‘ pentru’’;
Voturi ‘‘impotriva 0’’;abtineri 1;

Difuzare : 1 ex. Institutia Prefectului –judetul Sibiu,1 ex. afisaj,
1.ex. Primar,1 ex. Dosar,1 dosar licitație ,

**STUDIU DE OPORTUNITATE
privind vanzarea prin licitație publică a imobilului
construcție + teren
inscris în cartea funciara 100090 Marpod ,situat în localitatea Marpod , strada
Principala , nr. 343**

Inițiativa vânzării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării
- c) nivelul minim al pretului de vânzare
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a vânzării;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare;

La inițiativa domnului primar al Comunei Marpod , s-a intocmit prezentul Studiu de oportunitate cu privire la vanzarea imobilului construcție+teren inscris în cartea funciara 100090 Marpod ,situat în localitatea Marpod , strada Principala , nr. 343, comuna Marpod, judetul Sibiu .

1.Legislatie

Potrivit Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ:

Art.363 (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale;

„Art.129 (6) lit b Consiliul local hotărăște , vânzarea , darea în administrare,concesionarea,darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei,orașului ,sau municipiului ,după caz ,în condițiile legii.

In conformitate cu prevederile art.363 (4) vânzare prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ teritoriale se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local.

Art.311, 334-346 și 363 reglementează procedurile de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale.

Stabilirea oportunității vânzării terenului va fi supusă dezbaterii și aprobării Consiliului local al comunei Marpod .

Propunerea pentru vânzarea imobilului inaintata de catre Primarul Comunei Marpod va fi analizată în cadrul sesiunii Consiliului Local Marpod iar ulterior în funcție de Hotărârea Consiliului Local se va demara procedura de vânzare a imobilului respectiv prin licitație publică.



2.Descrierea și identificarea terenului ce urmeaza a fi vândut

Imobilul construcție + teren este situat în localitatea Marpod ,strada Principala , nr.343 , Comuna Marpod , județul Sibiu , având următoarele date de identificare: teren - curte înscris în CF nr. 100090 Marpod – top 396/1 , 397/1 în suprafață de 700 mp și construcție - casa de piatra înscrisă în CF nr. 100090 top 396/1 , 397/1-C1 , cu suprafața construită la sol de 117 mp , regim de inaltime P.

Imobilul în cauză este proprietatea privată a comunei Marpod și nu este grevat de sarcini.

Amplasamentul – Imobilul propus vânzării este amplasat în zona centrala a comunei Marpod ,cu acces direct la strada asfaltată , strada Principala, cu front stradal de 15 mp.

Imobilul este racordat la toate utilitatile, energie electrica, gaz metan , ap, canalizare, telefonie, internet , televiziune.

3.Motive de ordin legislativ,economic financiar,social si de mediu care justifică realizarea cumpărării

(1)Dispozițiile Art.354 (1) si (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ ce precizeaza ,, domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public iar asupra acestor bunuri ,statul sau unitățile administrativ teritoriale au drept de proprietate privată.

(2) prevederile art.363 (1) și (4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ aplicabil acesteia,,vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă de către Consiliul Local

(3)prevederile art.363 (6) și (7) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ ,,pretul minim de vânzare ,se aprobă prin HCL și se va determina de către un evaluator autorizat persoană fizică sau juridică .Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii pretului prevăzut în raportul de evaluare ,revine exact evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare”.

(4) prevederile art. 553 (1) si (4)din Legea LEGE Nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată privind Codul civil- proprietatea privată .

- Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, **inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.**
- Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.



4. Necesitatea și oportunitatea

Motivele de ordin estetic , economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea imobilului sunt:

- Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Marpod , prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- Pentru reabilitarea clădirii după considerente arhitecturale și urbanistice ar fi necesare intervenții ample dată fiind situarea într-o zonă monument istoric iar Consiliul Local Marpod se află în imposibilitatea de a realiza investiții și de a-l valorifica în vreun mod, legislativ, financiar și social.
- Refacerea arhitecturii din zona centrului localității Marpod prin reconstruirea clădirilor din zonă.
- Vânzarea imobilului ar duce la valorificarea resurselor existente în scopul realizării altor investiții preconizate, respectiv pentru amenajarea unui dispensar modular în comuna Marpod .
- Păstrarea în patrimoniul comunei ar crea prejudicii bugetului local, deoarece costurile ridicate de întreținerea și administrarea acestuia sunt ridicate.

5. Nivelul minim al pretului de pornire la licitație

Pretul minim de pornire a licitație publice pentru vânzarea imobilului înscris în cartea funciara 100090 Marpod este **de 25.500 Euro , 125.400 lei – echivalent** și a fost determinat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de către Popa Adrian - evaluator autorizat ANEVAR , nr. 894/16.04.2020.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare a bunului aparținând domeniului privat al UAT Comuna Marpod - licitație publică , în conformitate cu OUG 57/2019.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare

Procedura de licitație se va desfășura potrivit prevederilor OUG 57/2019.

Licitarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către vânzător în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pe fiecare lot în parte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze /procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute prin OUG 57/2019.

În cazul organizării unei noi licitații ,procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă .

Vanzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.



Vanzatorul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ce se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data luării deciziei de atribuire.

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

În baza celor expuse mai sus, considerăm oportună vânzarea imobilului înscris în cartea funciara 100090 Marpod .

Compartimentul Agricol si Cadastru

Inspector ,

Barsan Larisa Maria

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
CĂLDĂREA FLORIN-AURELIAN**



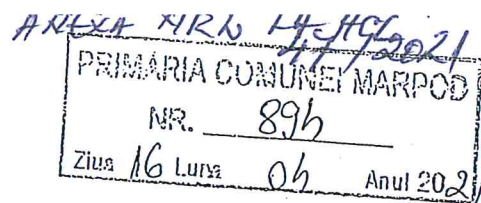
**SECRETAR GENERAL,
GÂMFĂLEANU MARCELA**



COTTONA MARPOD
CONSILIU LOCAL



SC CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L
jud. Sibiu, mun. Sibiu
J32/828/2010, CIF 27804384
proiectare@casa-sibiana.eu Tel. 0722 16 98 10



Nr. Raport/data: 1204 / 12.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare
DISPENSAR MEDICAL



Adresa: Localitatea Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu
Solicitant: Primaria Comunei Marpod
Proprietar: Comuna Marpod

Client si utilizator desemnat: Primaria Comunei Marpod

APRILIE 2021

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L.



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare: Dispensar medical

INREGISTRARE LA EVALUATOR	1204 / 12.04.2020	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.
---------------------------	-------------------	-----------------------	-----

EVALUATOR	POPA ADRIAN
Legitimatie ANEVAR	Nr.15347 / 2021
Parafa	Nr.15347– valabilă 2021
Firma	SC CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L
Adresa evaluatorului	<u>SEDIU:</u> jud. Sibiu, mun. Sibiu

CLIENT	Persoană juridica: Primaria Comunei Marpod
Adresa	str. Principala nr. 327, Marpod 557135, jud. Sibiu,;
UTILIZATORUL DESEMNET	Primaria Comunei Marpod

PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara de tip administrativ – dispensar medical, formata din : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Constructie dispensar medical de tip P. ◦ Sconstruita = (conform documente). 117 mp. ◦ Sdesfasurata (conform documente): 117 mp
Proprietar	COMUNA MARPOD
Adresa proprietății	Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	25.500 EUR, echivalent a 125.400 RON,
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	

	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	12.04.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9212 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Popa Adrian, in data de 12.04.2021, in prezenta clientilor
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	12.04.2021
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Dreptul de proprietate: deplin. ▫ Documente disponibile: ▫ Extras de Carte Funciara 100090 Marpod, Cad C1, Top: 396/1, 397/1-C1, Nr. cerere 15007 din data de 24.10.2018. Evaluatorul nu detine un



		<p>extras de Carte Funciara mai actual.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrieri in CF ▪ CF 100090 Marpod; ▪ Număr cadastral/top: ▪ Cad C1, Top: 396/1, 397/1-C1 ▪ Suprafața totala de teren aferenta imobilului: 700 mp, (terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare) ▪ Descrierea proprietatii: Constructie administrativa de tip P, compusa din: dispensar medical ▪ Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale Proprietar: Comuna Marpod – domeniul privat; ▪ Părțile indivize comune:- ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: ▪ Nu sunt. <p>Pentru scopul evaluarii proprietatea se considera libera de sarcini</p>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Extras de Carte Funciara 100090 Marpod, Cad C1, Top: 396/1, 397/1-C1, Nr. cerere 15007 din data de 24.10.2018. Evaluatorul nu detine un extras de Carte Funciara mai actual. ▪ A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie schițele imobilului analizat. Evaluatorul a preluat suprafetele din documentele puse la dispozitie de catre client. ➤ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu e cazul. <p>Restricții de construire : Nu există restricții de construire.</p>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ○ Situația ocupanților : Ocupat de proprietar ○ Regim juridic drum acces: drum public ○ Destinație : administrativa.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în Marpod, Nr. 99, zona centrala în cadrul localitatii. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case/vile regimul de înălțime maxim P+E+M, zona dezvoltata incepand cu anul 2008. ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este medie. ▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță medie. ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, utilitățile aferente existente la strada sunt cele uzuale necesare: energie electrică, apa, canalizare, gaz metan, internet, telefonie; ▪ Accesul la proprietate se realizează din str. Principala; ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, este asfaltata, iar utilitățile aferente existente pe amplasament sunt: energie electrică, apa, canalizare, gaz metan, internet, telefonie; ▪ Vecinatati imediate: proprietati de tip rezidential – case/vile regimul de înălțime maxim P+E+M.
	ARȚERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: Principala; ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens
	CARACTERUL EDILITAR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : preponderent rezidentială



AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▫ În zonă sunt amplasate preponderent case/vile regimul de înălțime maxim P+E+M; ▫ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este medie; ▫ Mijloacele de transport în comun: sunt la distanță medie; ▫ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie; ▫ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie; ▫ Unități medicale: cabinete medicale, la distanța medie; ▫ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță medie; ▫ Agenții bancare: la distanța medie; ▫ Instituții guvernamentale: în zona centrală a localității; ▫ Parcuri: -.
UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Rețea urbană de energie electrică: existentă; ▫ Rețea urbană de apă: existentă; ▫ Rețea urbană de termoficare: inexistentă; ▫ Rețea urbană de gaze: existentă; ▫ Rețea urbană de canalizare: existentă; ▫ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă.
AMBIENT - POLUARE	▫ Civilizat, poluare redusă
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Proprietatea este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, ▫ În zonă sunt amplasate preponderent case/vile cu regimul de înălțime maxim P+E; ▫ Dotări și rețele edilitare existente, functionale; ▫ Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	IDENTIFICARE	Vecinatati: case/vile
	SUPRAFAȚA, FRONT STRADAL, TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Suprafața totală de teren : 700 mp ▫ Front stradal: cca 15 ml la Str.Principala ▫ Forma : regulată, dreptunghiulară ▫ Topografie : teren plan ▫ Utilitati: apă, canalizare, gaz, curent – din rețeaua publică.
	AMENAJARI	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Ziduri de sprijin : nu există ▫ Canale de descărcare: nu există ▫ Terasare pe porțiuni : nu există ▫ Alte instalații : nu există
	TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Teren în exces : nu ▫ Teren în surplus : nu
11.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	IDENTIFICARE, TIP	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Construcții existente pe teren: <ul style="list-style-type: none"> ○ Imobil cu regim de înălțime P, edificată în anul 1947, renovată în anul 2009;
	ARII	<p>Suprafețele clădirii sunt următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sconstruită = (conform documente). 117 mp. ○ Sdefasurată (conform documente): 117 mp
	COMPARTIMENTARI	<ul style="list-style-type: none"> ○ la parter: cabinete medicale, sala de așteptare și anexe;
	STRUCTURA	<p>Dispensar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Infrastructura (fundații): piatră și cărămidă ▫ Suprastructura: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Rezistență: cărămidă



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compartimentări interioare și închideri perimetrare: caramida; ▪ Planșee: lemn ▪ Acoperiș: șarpanta din lemn cu învelitoare din tigla
	FINISAJE INTERIOARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pardoseli: gresie; ▪ Placaje pereti: faianta partial; ▪ Tencuieli: gletuite ▪ Zugraveli: simple
	FINISAJE EXTERIOARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tencuieli: gletuite ▪ Termoizolație / termosistem: nu; ▪ Zugrăveli: driscuite, ▪ Placaje sau soclu : da
	TAMPLARIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uși exterioare : PVC cu geam termopan; ▪ Uși interioare: lemn; ▪ Ferestre : PVC cu geam termopan;
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalații electrice: Normale; instalații in stare buna.; ▪ Apa și canalizare: Normale; instalații in stare buna; ▪ Încălzire și apa caldă: centrala termica proprie pe gaz; ▪ Instalație de condiționare a aerului : nu
	NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Necesari de lucrări pentru aducerea in stare de funcțiune : nu e cazul.
	STARE FIZICA, DEPRECIERI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare fizica generală: buna ▪ Deprecieri identificate: -
	CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect îngrijit, utilități complete. ▪ Finisaje: medii ▪ Starea tehnică generală este buna.
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definirea pieței: Piața proprietatilor rezidențiale/administrative amplasate in zonele limotrofe ale municipiului Sibiu, Jud. Sibiu; ▪ Arealul analizat: zonele periferice adiacente municipiului Sibiu situate pe teritoriile administrative ale localitatii Marpod respectiv Jud. Sibiu
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă preponderent rezidențială ▪ Din punct de vedere edilitar: localitate de tip rural; ▪ Din punct de vedere economic: localitate situată in apropierea municipiului Sibiu, oraș cu economie si industrie bine dezvoltate, cu o rata a somajului relativ scazuta, sub media nationala.
	OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare : Medie ▪ Evoluție : in stagnare
	CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare : Medie . ▪ Evoluție : in stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de anii 2005 - 2008 raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață, ce s-a mentinut pana in anul 2014. ▪ Pe piata caselor, incepand din primele luni ale anului 2014, s-a putut observa o stabilizare a preturilor, deoarece aceste imobile sunt destinate cumparatorilor cu surse de finantare ceva mai substantiale, preturile fiind mai ridicate decat in cazul apartamentelor. Se poate constata o usoară crestere a preturilor doar pentru acele case care au o pozitionare mai deosebita, in principalele orase din judet, si care au finisaje superioare, insa tendinta generala este de stabilizare a



		preturilor, mai ales pentru proprietatile de tip case de locuit de dimensiuni mici si medii, acestea fiind mai cautate pe piata.
	PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Minim: - EURO /mp ▫ Maxim: - EURO /mp
	PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU PROPRIETATI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Minim: 15.000 EURO ▫ Maxim: 30.000 EURO
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETATI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Minim: - ▫ Maxim: -
	COSTURI DE CONSTRUCTIE	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Minim: 350 EURO / mp Ad ▫ Maxim: 450 EURO / mp Ad
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008. ▫ Trend usor ascendent al valorilor pentru casele de dimensiuni mici cu pozitionare buna si foarte buna, in orasele principale din judet, ca urmare a implementarii programului guvernamental „Prima Casa”, trend descendent al valorilor pentru casele de dimensiuni mari si foarte mari, sau pentru cele localizate in zone mai putin cautate pe piata, si tendinta de stabilizare a preturilor pentru celelalte tipuri de case. ▫ Timpul de vanzare mediu al proprietatilor de tipul celei evaluate : 6-12 luni; ▫ Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății



13. 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:

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

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

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

Datorita localizării proprietatii si caracteristicilor tehnico – constructive, o posibilă utilizare alternativă ar fi de spatiu de birouri, inasa cu o cerere mult mai scazuta fata de cererea pe segmentul rezidential.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia într-o zonă rezidentială, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară administrativă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- o este fezabilă financiar.
- o este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE a BUNURILOR ANEVAR 2020	Standarde generale: SEV 100: Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101: Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102: Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103: Raportare (IVS 103) SEV 104: Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105: Abordări și metode de evaluare SEV 230: Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) GEV 630: Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	Legislatia in vigoare

Conform Standardelor ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață există 3 abordări, si anume:

- o Abordarea prin piață – valoarea unui bun poate fi determinata prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
 - o Din analiza pietei se constata faptul ca nu exista suficiente informatii, atat la nivel de oferte cat si la nivel de tranzactii, asa incat aceasta metoda sa nu se poata aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- o Abordarea prin venit – valoarea unui bun poate fi obtinuta prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului, prin intermediul unei rate de capitalizare;
 - o Pe piața analizata, pentru închirierea de astfel de imobile cererea este redusa, aproape inexistenta deoarece oferta este alcatuita din proprietati in curs de finalizare, zona de amplasare fiind una in dezvoltare, asa incat aceasta abordare nu poate fi aplicata;



- Abordarea prin cost – modul de determinare al valorii unui bun este bazat pe aplicarea principiului substituției, conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Aceasta abordare este mai adecvata în cazul construcțiilor noi sau aproape noi, însă se poate aplica și pentru cele mai vechi, cu ajustările corespunzătoare la calculul depreciierilor fizice.

14.1. ABORDAREA PRIN COST

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției (costul de reconstrucție sau de înlocuire brut). Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar. În cazul unei proprietăți mai vechi, pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, din costul de înlocuire brut se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire brut reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) printr-o metodă de segregare a costului, respectiv în baza "Volumului I – Clădiri rezidențiale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu și Indicii de reactualizare 2020 – 2021 - același autor. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Fisa de calcul în abordarea prin cost, în care este detaliată estimarea costului de înlocuire brut:



FISA NR. 1 - Clădire Dispansar													
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLBT1PB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	B	117	910,48	106.526,16	100	106.526,16	0,00	2	130
2	IVTIG1	Învelitoare tigla profilata		mp acoperis	B	140,4	400,51	56.231,60	100	56.231,60	0,00	2	130
3	FLCLBT1PB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugravit acnie, falanta grup sanitar, gresie pe hol si bal, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	B	117	1.164,45	136.240,65	100	136.240,65	0,00	2	130
4	ECLBT1PB	Instalati electrice birouri clasa B		mp Ad	B	117	198,52	23.226,84	100	23.226,84	0,00	2	130
5	ISCLBT1PB	Instalati sanitare birouri clasa B		mp Ad	B	117	104,13	12.183,21	100	12.183,21	0,00	2	130
6	IVCLBT1PB	Instalati incalzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	B	117	153,61	17.972,37	100	17.972,37	0,00	2	130
TOTAL FISA							Cost nou brut Unitar (lei / mp)	3.012	Cost nou brut (lei)		352.380,83	0,00	
				Anul PIF	Vârsta Cronologica Ica	Vârsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depn (uzura fizica) (%)	Depn (uzura fizica) (lei) (col.9 x uzura fizica)	Depreciere functionala (lei)			
				1944	77	76	1	0,00	0,00	0			
										Cost net constructie	352.380,83		
										(Total col.9 x (1-Depn.fiz/100) - Depn.funcl)			

Nota:
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analic, Coef.chect.indirecto din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pl.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabil la data evaluarii
- Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR Crezidentiale"; 2 = "CI-CR C.Industrial, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTK si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 = "Centrale cofeno" autor Schlopu C, 7 = COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura ROVAL 2020, autor Corneliu Schlopu
- Creat cu aplicația Kost Plus (anul 2020-2021) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică – a fost calculata ca si raport între vârsta efectivă a diverselor componente ale clădirii și durata de viața utilă totală a acestora (100 ani – elemente cu viața lungă, 65 ani – acoperis, 35 ani – finisaje și instalații);

- neadekvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă) – nu a fost identificată;

- deprecierea externă (ce poate fi și temporară) – nu a fost necesară aplicarea deprecierei

externe;

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

În anexele raportului de evaluare se găsește fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea și segregarea deprecierei.

Costul de înlocuire net

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierei din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale:

Specificatie	Valoare EUR	Valoare RON
Total CIB	71.605	352.381
Deteriorare fizica	43.285	213.014
Neadekvare functionala	0	0
Depreciere externa	2.832	13.937
Cost de inlocuire net	25.500	125.400



Rezultatele abordarii

Prin adaugarea valorii nete a cladirilor si constructiilor speciale la valoarea terenului, rezultatul abordarii prin cost este prezentat în tabelul următor:

Specificatie	Valoare:EUR	Valoare:RON
Valoare teren		
Valoare cladire	25.500	125.400
Total abordare prin cost	25.500	125.400

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	25.500 EUR, echivalent a 125.400 RON
--	---

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	25.500 EUR, echivalent a 125.400 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN COST
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	
<p>Popa Adrian Evaluator autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR</p>	



16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform IVS – Cadrul general

Definiția valorii de piața: Conform Standardelor de Evaluare – SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1: „Valoarea de piața este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 210.1: “Majoritatea tipurilor de valoare reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.”

17. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

17.1. Ipoteze speciale:

⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție Extras de Carte Funciara 100090 Marpod, Cad C1, Top: 396/1, 397/1-C1, Nr. cerere 15007 din data de 24.10.2018. Evaluatorul nu deține un extras de Carte Funciara mai actual. A identificat proprietatea pe baza acestor acte, și pe baza indicațiilor proprietarului; locația indicată și limitele proprietății astfel identificate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au rezultat din actele anexate și cum au fost descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

17.2. Ipoteze:

⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

⇒ Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

⇒ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate existența de restricții; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nu are abilitatea de a



- întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ⇒ Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. 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
 - ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - ⇒ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor avute la dispoziție. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - ⇒ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă exterioară a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
 - ⇒ Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
 - ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - ⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
 - ⇒ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
 - ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
 - ⇒ Evaluatorul nu a făcut măsurători ale proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, releveu, alte documente); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
 - ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
 - ⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea;



- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și planul de amplasament și delimitare al proprietății;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.taboo.ro, www.storia.ro etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din mun. Sibiu și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare: GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2021. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.04.2021.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9212 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.



Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.




26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- o nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- o suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Popa Adrian în data de 12.04.2021 în prezența clienților.
- o în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei SC CASA SIBIANA PROIECT & CONS S.R.L, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate.

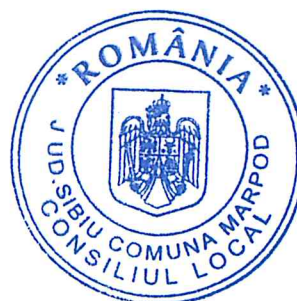
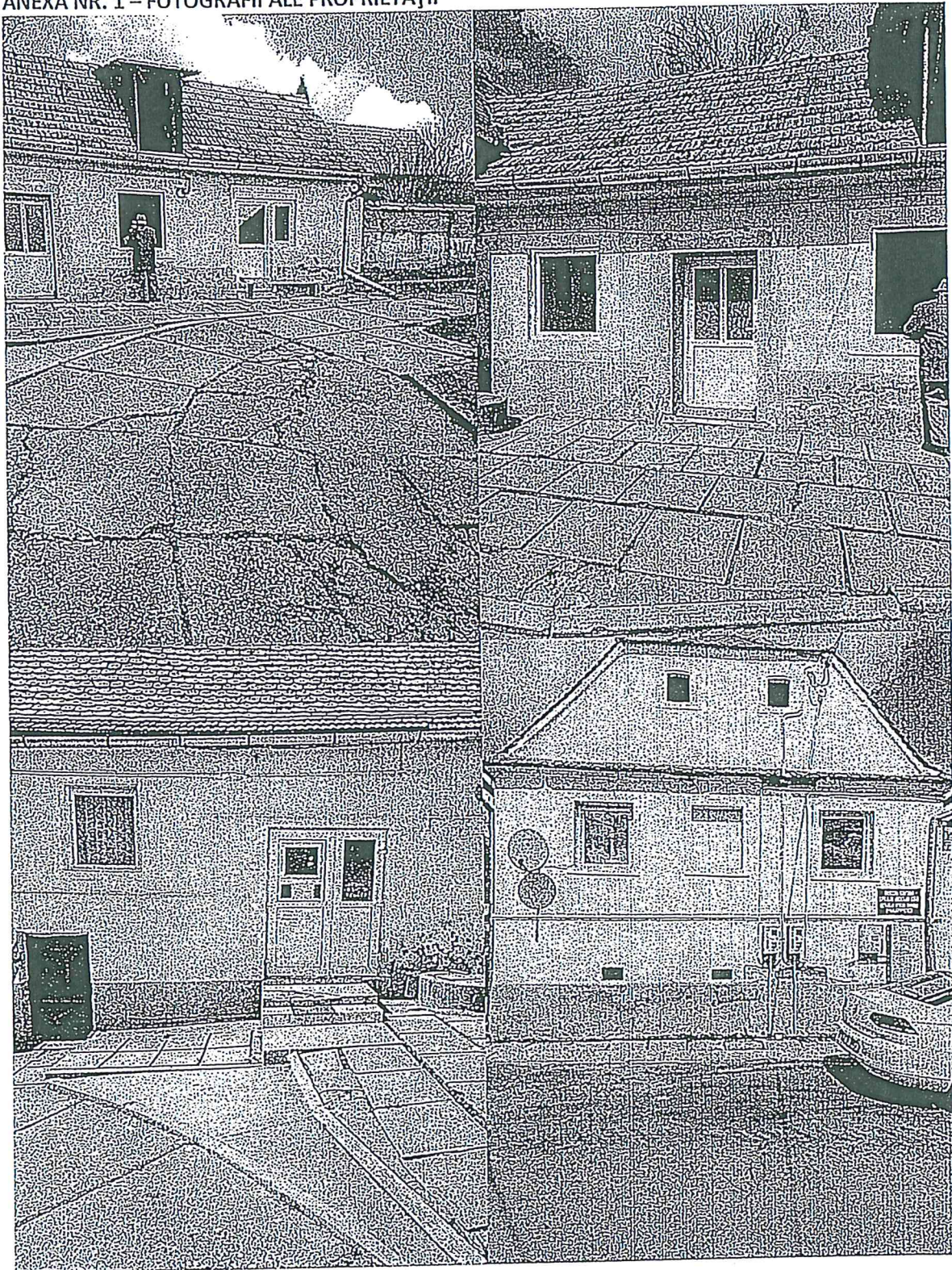
<p>Popa Adrian Evaluator autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR</p>	
--	--

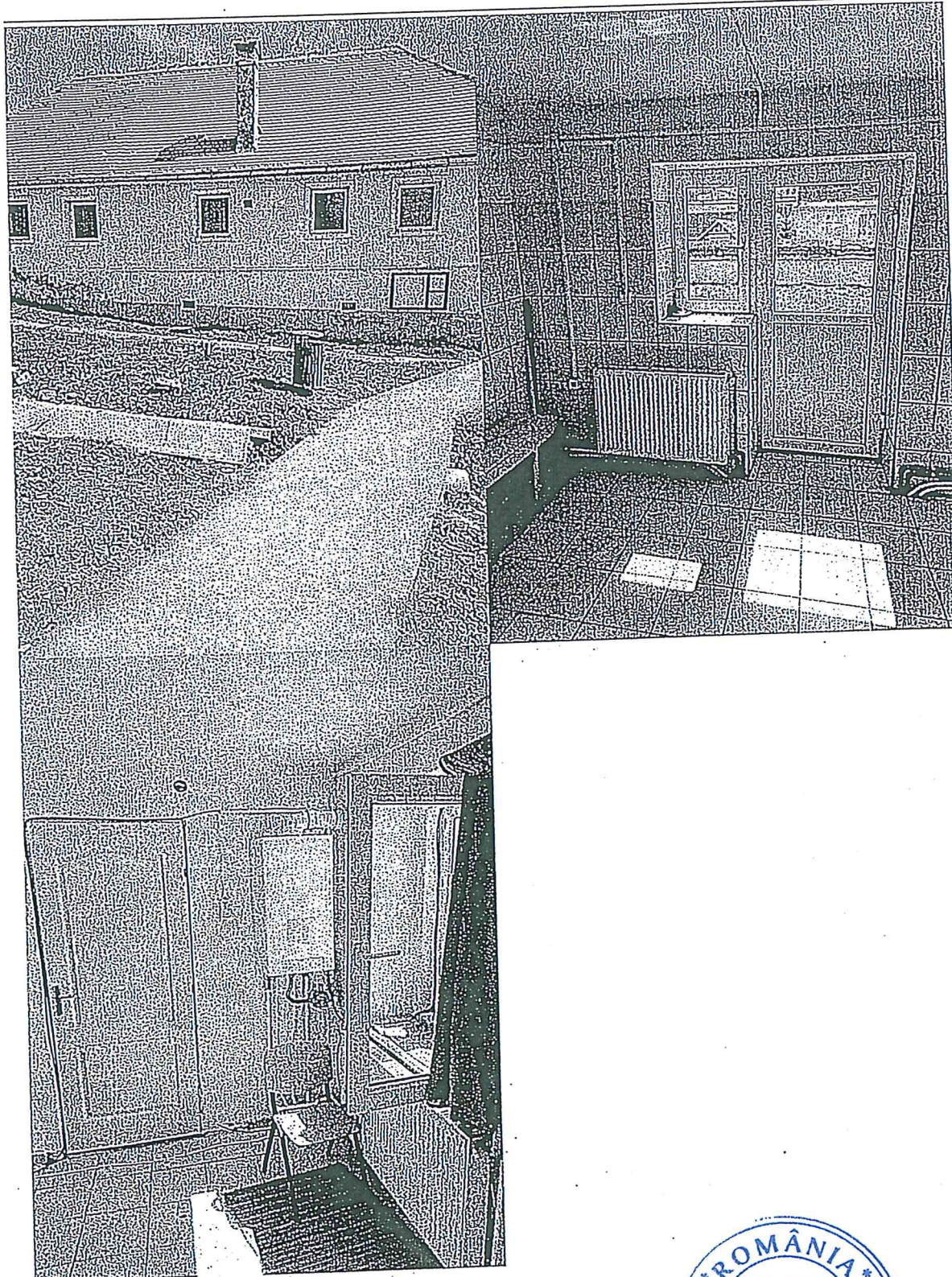
Raportul de evaluare cuprinde 15 pagini (fara anexe), la care se adauga anexele:

- o ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- o ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII
- o ANEXA NR. 3 – FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST



ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII





ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Agplia



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 100090 Marpod

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. înrăvăn

Nr. CF vechi: 2638

Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu

Nr. cadastral / Topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
CAD: 104 Top: 396/1, 397/1	700	Curtă

Întrucât

Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
CAD: C1 Top: 396/1, 397/1-C1	Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu	Casa din piatră

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
438 / 05/10/2006	
Act de vânzare nr. 36 din anul 2006 emis de Consiliul Local Marpod (Inch. c.f. nr. 4627 din 14.12.2007, dosar cadastral receptionat OCPI Sibiu, HCL nr. 57 din anul 2007 emisă de Consiliul Local Marpod.)	
Intabulare, drept de PROPRIETATE de zăbărire, inițial dobândit prin lege, cota actuală: 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA MARPOD, domeniu privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2638)	

C. Partea III. SARCINI

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

Informațiile conținute au caracter personal și sunt protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Page 2 din 2



Carte Funciara Nr. 100090, Comuna Mărgarec

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
CAD: 104 Top: 396/1, 397/1	700	Curte

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost sig. sit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	700			396/1, 397/1	Curte

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 396/1, 397/1-C1	constructii de locuinte		Cu acte	Casa din piatra

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala depusa la birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile sunt susceptibile de orice modificare in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, - Chitanta Interna nr. 174941/24-10-2018 in suma de 20 RON pentru publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

25-10-2018

Data eliberarii,

16.11.2018

Asistent Registrator

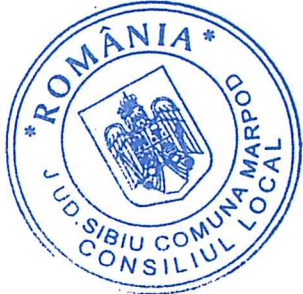
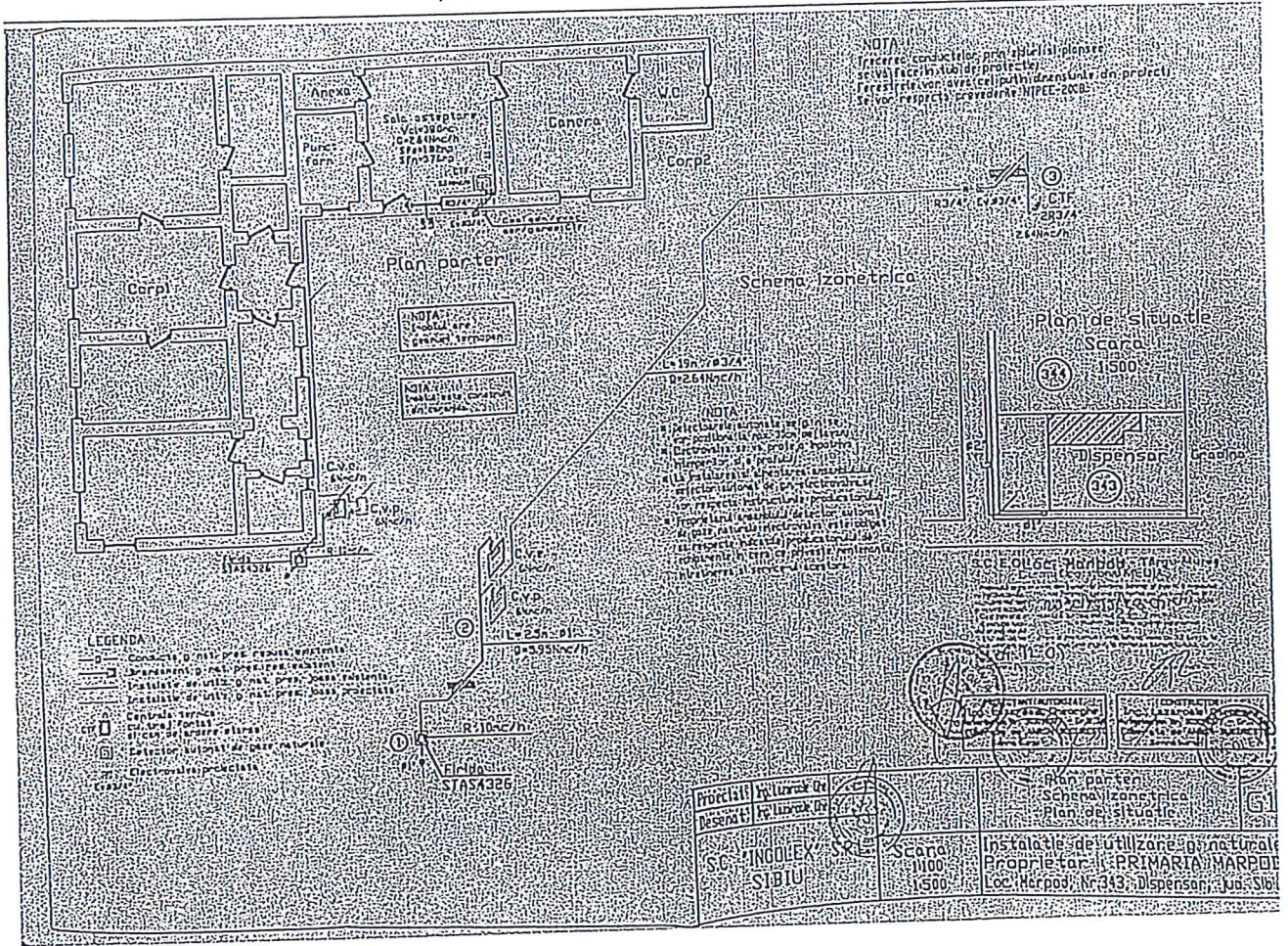
LUCIA DOBRE


 (parafa si semnatura)

Asistent Registrator

Referent


 (parafa si semnatura)

Localizare



ANEXA NR. 3 – FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST

FISA NR. 1 - Cladire Dispansar														
Ref. Anexa 1	Simbol	Descrierea sistemului constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrarile ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	7CLBTFB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	B	117	910,48	106.526,16	100	106.526,16	0,00	2	130	
2	IVTSGI	Învelitoare țigla profilata		mp	B	140,4	400,51	56.231,60	100	56.231,60	0,00	2	130	
3	FLCLBTFB	Finisaj Interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obținut: zugrăvof acruțe, salanta grup sanitar, gresle pe hol și bai, mocheta în birouri, lampărie în PVC cu geam sablat și uși celulare la WC, lampărie exterioară PVC cu geam termopan		mp Ad	B	117	1.164,45	136.240,65	100	136.240,65	0,00	2	130	
4	ECLBTFB	Instalații electrice birouri clasa B		mp Ad	B	117	188,52	23.226,84	100	23.226,84	0,00	2	130	
5	ISCLBTFB	Instalații sanitare birouri clasa B		mp Ad	B	117	104,13	12.183,21	100	12.183,21	0,00	2	130	
6	IVCLBTFB	Instalații încălzire ventilație birouri clasa B		mp Ad	B	117	153,61	17.972,37	100	17.972,37	0,00	2	130	
TOTAL FISA							3.012			352.380,83	0,00			
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE								71.605					EUR	
PROFIT ANTREPRENOR							0%	0					EUR	
TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT								71.605					EUR	
4. CALCULUL DEPRECIERILOR.														
4.1. Deteriorarea fizica														
Pondere Structura	40,00%													
Pondere Anvelopa	17,00%													
Pondere Finisaje	25,00%													
Pondere Instalatii	18,0%													
	100,00%													
Deteriorarea fizica structura	70%													
Deteriorarea fizica anvelopa	55%													
Deteriorarea fizica finisaje	60%													
Deteriorarea fizica instalatii	45%													
Total deteriorare fizica	60,45%													
Total deteriorare fizica	43.285	EUR												
4.2. Neadekvare functionala														
Neadekvare functionala	0													
4.3. Depreciere externa														
Depreciere externa aplicabila - procentual	10%													
Depreciere externa aplicabila - euro	2.832													
5. COSTUL DE INLOCUIRE NET														
Specificatie	Valoare EUR	Valoare RON												
Total CIB	71.605	352.381												
Deteriorare fizica	43.285	213.014												
Neadekvare functionala	0	0												
Depreciere externa	2.832	13.937												
Cost de inlocuire net	25.500	125.400												
6. SINTEZA ABORDARII PRIN COST														
Specificatie	Valoare EUR	Valoare RON												
Valoare teren														
Valoare cladire	25.500	125.400												
Total abordare prin cost	25.500	125.400												





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100090 Marpod

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2638

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 104 Top: 396/1, 397/1	700	Curte

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 396/1, 397/1-C1	Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu	Casa din piatra

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1438 / 05/10/2006	
Hotarare nr. 36 din anul 2006 emis de Consiliul Local Marpod (inch.c.f. nr. 4627 din 14.12.2007, dosar cadastral receptionat OCPI Sibiu, HCL 57 din anul 2007 emisa de Consiliul Local Marpod,);	
B1	A1, A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare,initial, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA MARPOD , - domeniu privat	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2638)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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
CAD: 104 Top: 396/1, 397/1	700	Curte

* 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	curti constructii	DA	700	-	-	396/1, 397/1	Curte

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 396/1, 397/1-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa din piatra

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1432071/08-06-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
09-06-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LUCIA DOBRE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
privind vanzarea prin licitație publică a imobilului constructie + teren
înscris în cartea funciara 100090 Marpod ,
situat în localitatea Marpod , strada Principala , nr. 343**

CUPRINS :

A.FISA DE DATE A PROCEDURII

B.CAIET DE SARCINI

**A. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind vanzarea prin licitație publică a imobilului constructie + teren
înscris în cartea funciara 100090 Marpod ,
situat în localitatea Marpod , strada Principala , nr. 343**

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Denumire : Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Marpod

Cod fiscal :4480238

Sediul :localitatea Marpod , nr.327, comuna Marpod, judetul Sibiu

Cod postal :557135, Romania

Telefon /Fax :0269583289;0269583288

E-mail :clmarpod@yahoo.com

Site oficial : www.primarimarpod.ro

Reprezentant legal : Dotcos Sebastian Toader – Primar

Persoane de contact : Tiban Nicolae -viceprimar

2.INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE:

Contractul de vanzare se va atribui prin aplicarea procedurii de licitatie publica în conformitate cu prevederile:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Principiile de bază pentru atribuirea contractului de închiriere sunt: transparența, nediscriminarea, tratamentul egal, proporționalitatea și libera concurență.

Anunțul de licitație se va publica in Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Publicarea acestuia se va face cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:



- a) informații generale privind vânzătorul , precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data - limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

Vanzătorul va asigura obținerea documentației de atribuire de către orice persoană interesată care înaintează o solicitare în acest sens, iar punerea la dispoziție a unui exemplar din această documentație se va face într-un termen care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii , dupa cum urmeaza :

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire pe site-ul :www.primariamarpod.ro
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Persoana interesata are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute de lege sa nu conducă la situația în care documentația de atribuire sa fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, iar vânzătorul va răspunde la acestea, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioada care nu trebuie sa depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Vanzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Vanzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

În situația în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la aliniatul anterior, aceasta din urma are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesara pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibila primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limita de depunere a ofertelor.

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



Are dreptul de a participa la licitația publică orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

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

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

Oferta se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul vânzătorului : Primaria Comunei Marpod , localitatea Marpod, strada Dealului , nr.327 , comuna Marpod , cod postal 557135, județul Sibiu , Romania , precizat și în anunțul de licitație , în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către vânzător , în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: *"Vanzare imobil inscris în cartea funciara 100090 Marpod , si precizarea „A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor din data _____ , ora _____ ”.*

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) O fișă cu informații privind ofertantul semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-Formular nr. 1
- b) Declarație de participare , semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-Formular nr. 2
- c) Act de identitate -copie (pentru persoanelor fizice) ;
- d) Statutul societății (pentru persoane juridice)- copie
- e) Certificatul de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoane juridice) – copie;
- f) Certificat fiscal care să ateste că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local al comunei Marpod, în original .
- g) Certificat fiscal care să ateste că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului , în original .
- h) Acte doveditoare ale achitării taxelor privind participarea la licitație : garanția de participare.



- i) Actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire
- j) Cazier judiciar -pentru persoane fizice
- j) Extras de cont bancar , respectiv contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație , în termen de 10 (zile) zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va contine oferta propriu-zisa : Formularul nr. 3 completat si semnat de catre ofertant .

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar original , semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vanzator ca fiind de 60 de zile.

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

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

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

Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vanzatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de analiza a criteriilor de valabilitate de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vanzatorului .

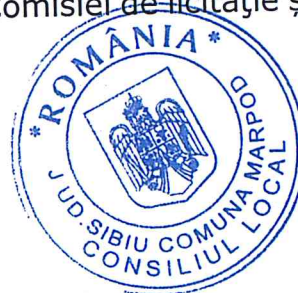
În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vanzatorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vanzatorul este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea prevederilor OUG 57/2019.

4.MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Comisia de evaluare , numită prin dispoziția primarului Comunei Marpod , este formată din 5 membri și funcționează legal în prezența majorității membrilor ei.

Ședința de licitație va fi condusă de Președintele Comisiei de licitație și este statutară în prezența majorității simple a membrilor ei.



Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. În caz de egalitate, votul președintelui este decisiv.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă cerințele impuse.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în caietul de sarcini și prezenta documentație. În caz contrar, se anulează procedura.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

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

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

Raportul se depune la dosarul licitației.

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

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzatorului.

Vanzatorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

În cadrul comunicării prevăzute vânzatorul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Vanzatorul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.

Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzatorul anulează procedura de licitație.



Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de legislație.

Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele, la sediul vânzătorului.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop de către vânzător, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile. Comisia analizează contestația formulată și decide admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal. În situația în care contestația este fondată, comisia anulează sau modifică hotărârea adoptată inițial. Rezultatul soluționării contestației va fi comunicat contestatarului în termen de două zile lucrătoare de la soluționare.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

5. ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației are loc în următoarele situații:

- a) dacă nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- b) dacă încălcări ale prevederilor legale afectează procedura de licitație sau dacă este imposibilă încheierea contractului;
- c) dacă contractul nu poate fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul și nu există o ofertă clasată pe locul 2 admisibilă;
- d) în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea membrilor comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acesteia

6. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire.

În cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț, comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cadrul aceleiași proceduri.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Vanzarea se va face în baza unui contract de vânzare cumpărare, încheiat în forma autentică de un notar public, prin care persoana de drept public comuna Marpod, prin Primar, numita vânzător, transmite altei persoane fizice /juridice, numita cumpărător, proprietatea sa asupra supra supra imobilului aparținând domeniului privat al unității administrativ teritoriale Comuna Marpod, înscris în CF 100090 Marpod, în schimbul pretului adjudecat în urma licitației publice.



Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare -cumparare la notarul public și efectuarea operatiunilor de publicitate imobiliara vor fi suportate de catre cumparator .

În condițiile OUG 57/2019, vanzatorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora și poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Castigatorul licitatie publice este obligat sa semneze contractul de vanzare-cumparare , în forma autentica ,în termen de maxim 10 zile de la implinirea termenului de 20 zile calendaristice stabilit.

Pretul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral pana la data incheierii contractului de vanzare cumparare în forma autentica prin virament bancar in contul de trezorerie al vanzatorului , prevazut în caietul de sarcini .

Predarea - primirea bunului imobil se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului, dupa incheierea contractului de vanzare-cumparare în forma autentica.

8.INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILORDE ATAC

Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Actiunea in justitiei se poate introduce la sectia contencios administrativ a Tribunalului Sibiu , Adresa : Str. Ocnei, nr. 33, 550188, Sibiu Email: tribunalul.sibiu@just.ro, Telefon +40-269-217104 , Fax +40-269-217702.

Compartimentul Agricol si Cadastru

Inspector ,

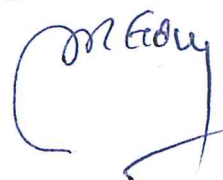
Barsan Larisa Maria



**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
CĂLDĂREA FLORIN-AURELIAN**



**SECRETAR GENERAL,
GÂMFĂLEANU MARCELA**



B. CAIET DE SARCINI
privind vanzarea prin licitație publică a imobilului construcție + teren
înscris în cartea funciara 100090 Marpod ,
situat în localitatea Marpod , strada Principala , nr. 343

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut:

Imobilul construcție + teren este situat în localitatea Marpod , strada Principala , nr.343 , Comuna Marpod , județul Sibiu , având următoarele date de identificare: teren - curte înscris în CF nr. 100090 Marpod – top 396/1 , 397/1 în suprafață de 700 mp și construcție - casa de piatra înscrisă în CF nr. 100090 top 396/1 , 397/1-C1 , cu suprafața construită la sol de 117 mp , regim de inaltime P.

Imobilul în cauză este proprietatea privată a comunei Marpod și nu este grevat de sarcini.

Amplasamentul – Imobilul propus vânzării este amplasat în zona centrala a comunei Marpod ,cu acces direct la strada asfaltată , strada Principala, cu front stradal de 15 mp.

Imobilul este racordat la toate utilitatile, energie electrica, gaz metan , apa , canalizare, telefonie, internet , televiziune.

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul vanzarii :

Imobilul construcție + teren înscris în cartea funciara 100090 Marpod , situat în localitatea Marpod , strada Principala , nr. 343 , are , potrivit Extrasului de carte funciara nr.100090 Marpod , anexat prezentului caiet de sarcini , destinație construcție -construcții de locuințe.

c) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea sunt:

- Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Marpod , prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- Pentru reabilitarea clădirii după considerente arhitecturale și urbanistice ar fi necesare intervenții ample dată fiind situarea într-o zonă monument istoric potrivit P.U.G Comuna Marpod , iar Consiliul Local Marpod se află în imposibilitatea de a realiza investiții și de a-l valorifica în vreun mod, legislativ, financiar și social.
- Refacerea arhitecturii din zona centrului localității Marpod prin reconstruirea clădirilor din zonă.
- Vânzarea imobilului ar duce la valorificarea resurselor existente în scopul realizării altor investitii noi cuprinse în Bugetul Local.
- Păstrarea în patrimoniul comunei ar crea prejudicii bugetului local, deoarece costurile ridicate de întreținerea și administrarea acestuia sunt ridicate.
- Utilizarea amplasamentului la potențialul maxim prin obținerea unei dezvoltări teritoriale echilibrate



- Ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității
- Protejarea și conservarea mediului înconjurător prin incurajarea dezvoltării de activități economice nepoluante care nu afectează mediul înconjurător, în cazul în care locația va fi utilizată pentru dezvoltarea unei afaceri locale, în conformitate cu P.U.G Comuna Marpod.

2.CONDITII GENERALE ALE VANZARII

a) Nivelul minim al pretului de pornire la licitație

Pretul minim de pornire a licitației publice pentru vânzarea imobilului înscris în cartea funciara 100090 Marpod este de **25.500 Euro** și a fost determinat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de către Popa Adrian - evaluator autorizat ANEVAR, nr. 894/16.04.2020. (curs euro utilizat 4.9212 lei /12.04.2021)

În condițiile OUG 57/2019, vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora și poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Castigatorul licitației publice este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică, în termen de maxim 10 zile de la împlinirea termenului de 20 zile calendaristice stabilit.

Pretul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică la notarul public, prin virament bancar în contul de trezorerie al vânzătorului Comuna Marpod, cod fiscal 4480238, deschis la Trezoreria Statului, sucursala Agnita nr. RO27TREZ57821390207XXXXX.

Specificația la obiectul plății: „Cumpărare imobil înscris în CF 10090 Marpod”

Plata imobilului se va efectua în lei la cursul euro comunicat de către BNR pentru ziua respectivă - data efectuării plății de către cumpărător.

b) natura și cuantumul garanțiilor solicitate de către vânzător

Ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație, în sumă **12.535,29 de lei**. Garanția de participare la licitație care se achită anticipat, reprezintă 10 % din valoarea minimă de pornire a licitației (curs euro utilizat 4.9158 lei BNR).

Garanția de participare, se constituie în următoarea formă:

-în lei, prin virament în contul Comunei Marpod, cod fiscal 4480238, nr. **RO39TREZ5785006XXX000047**, deschis la Trezoreria Statului - sucursala Agnita.

Specificația la obiectul plății: „Garanție de participare la licitația publică pentru cumpărare imobil înscris în CF 10090 Marpod”

-în lei, în numerar, la casieria Primăriei Comunei Marpod

Asupra garanției de participare vânzătorul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit prin prezentul caiet de sarcini pct.2 lit. a).

Reținerea garanției de participare se va face de către vânzător fără a notifica anterior ofertantul.

Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau în cazul în care ofertantul câștigător nu semnează contractul în termen.



Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților declarați necastigatori, în termen de 10 (zile) zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ofertantul câștigător.

3.CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

Oferta se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul vânzătorului : Primaria Comunei Marpod , localitatea Marpod, strada Dealului , nr.327 , comuna Marpod , cod postal 557135, județul Sibiu , Romania , precizat și în anunțul de licitație , în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de către vânzător , în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: *"Vanzare imobil înscris în cartea funciara 100090 Marpod ,, și precizarea „A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor din data _____ ,ora _____”*.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) O fișă cu informații privind ofertantul semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-Formular nr. 1
- b) Declarație de participare , semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-Formular nr. 2
- c) Act de identitate -copie (pentru persoanelor fizice) ;
- d) Statutul societății (pentru persoane juridice)- copie
- e) Certificatul de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoane juridice) – copie;
- f) Certificat fiscal care să ateste că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local al comunei Marpod, în original .
- g) Certificat fiscal care să ateste că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului , în original .
- h) Acte doveditoare ale achitării taxelor privind participarea la licitație : garanția de participare.
- i) Actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire
- j) Cazier judiciar -pentru persoane fizice
- j) Extras de cont bancar , respectiv contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație , în termen de 10 (zile) zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ofertantul câștigător.

Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă : Formularul nr. 3 completat și semnat de către ofertant .

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar original , semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.



Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător ca fiind de 60 de zile.

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

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

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

Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de analiza a criteriilor de valabilitate de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului .

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea prevederilor OUG 57/2019.

Anexe :

- Formular nr.1 - Informații generale
- Formular nr.2 - Declarație de participare
- Formular nr.3 - Formularul de ofertă
- Extras de carte funciara nr.100090 Marpod

Compartimentul Agricol si Cadastru

Inspector ,

Barsan Larisa Maria

**SECRETAR GENERAL,
GÂMFĂLEANU MARCELA**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
CĂLDĂREA FLORIN-AURELIAN**



INFORMATII GENERALE

- 1.Denumire ofertant :
- 2.Sediul social sau adresa :
- 3.Telefon/Fax:
- 4.Adresa de e-mail :
- 4.Reprezentant legal : -
- 5.Functia :-
- 6.Cod fiscal /Cod Numeric Personal :
- 7.Act de identitate seria și numărul :
- 7.Nr. inreg. ONRC: -
8. Obiectul de activitate :
9. Nr. Cont :
- 10.Banca :

Ofertant _____

Semnatura _____

L.S

Data ____/____/____



Formular nr. 2

Declarație de participare la licitația publică

Subsemnatul/a _____, domiciliat/a în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl _____, sc. _____, ap. _____, judet _____/sector _____ avand C.N.P. _____ posesor/oare al/a C.I./B.I. seria _____nr. _____, in calitate de ofertant /imputernicit /reprezentant legal al _____(denumirea ofertantului), CUI /CIF _____, Nr.inreg. ONRC _____, cu sediul în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl _____, sc. _____, ap. _____, judet/sector _____, imi manifest intenția fermă de participare la licitația publică organizata de catre Comuna Marpod pentru vanzarea imobilului constructie + teren inscris în cartea funciara 100090 Marpod, situat în localitatea Marpod, strada Principala, nr. 343, comuna Marpod, judetul Sibiu

Declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in acte publice si in declaratii ca am luat cunostiinta de prevederile Hotararii Consiliului Local al Comunei Marpod nr. 47/12.08.2021, am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și imi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta depusa este valabilă timp de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Ma oblig in cazul in care voi fi declarat castigator, sa platesc pretul adjudecat și sa inchei contractul de vanzare în forma autentica la notarul public, in condițiile și termenele prevazute în documentatia de atribuire.

Ofertant _____

Semnatura _____

L.S

Data ____/____/____



FORMULAR DE OFERTA

Examinând documentația de atribuire aprobată prin HCL Marpod nr. 47/12.08.2021, subsemnatul/a _____, domiciliat/a în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl _____, sc. _____, ap. _____, județ/sector _____ având C.N.P. _____ posesor/oare al/a C.I./B.I. seria _____ nr. _____, în calitate de ofertant /imputernicit /reprezentant legal al _____ (denumirea ofertantului), CUI /CIF _____, Nr.inreg. ONRC _____, cu sediul în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl _____, sc. _____, ap. _____, județ/sector _____,

ofer prețul de _____ euro pentru cumpărarea imobilului construcție + teren înscris în CF 100090 Marpod, situat în localitatea Marpod, strada Principala, nr.343, comuna Marpod județul Sibiu, ce aparține domeniului privat al Comunei Marpod.

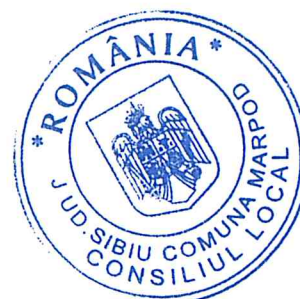
Am luat la cunoștință că sunteți obligați să acceptați oferta cu prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire la licitație.

Ofertant _____

Semnatura _____

L.S

Data ____/____/____





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Agnita

Nr. cerere	12259
Ziua	08
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104977413



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100090 Marpod

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2638

Adresa: Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 104 Top: 396/1, 397/1	700	Curte

Construcții

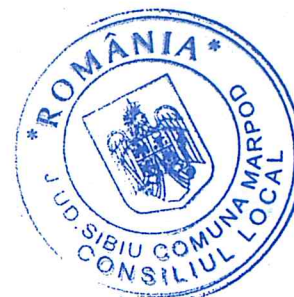
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 396/1, 397/1-C1	Loc. Marpod, Nr. 99, Jud. Sibiu	Casa din piatra

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1438 / 05/10/2006 Hotarare nr. 36 din anul 2006 emis de Consiliul Local Marpod (inch.c.f. nr. 4627 din 14.12.2007, dosar cadastral receptionat OCPI Sibiu, HCL 57 din anul 2007 emisa de Consiliul Local Marpod.); Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare,initial, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA MARPOD , - domeniu privat <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2638)</i>	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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
CAD: 104 Top: 396/1, 397/1	700	Curte

* 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	curți constructii	DA	700	-	-	396/1, 397/1	Curte

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 396/1, 397/1-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa din piatra

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1432071/08-06-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
09-06-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LUCIA DOBRE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

