



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

CERTIFICĂRI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C SR EN ISO 14001:2015 223/M SR ISO 45001:2023 190/HS SR ISO/IEC 27001:2023 019/SI

HOTĂRÂREA NR. 381

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 23 decembrie 2025, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr. 46496 din 11.12.2025, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089;

Ținând seama de faptul că prin Hotărârea nr. 96/28.03.2024, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat solicitarea de acordare a unui drept de uz și servitute de trecere auto și cu piciorul, precum și amplasarea instalațiilor și rețelelor care deservește utilități publice (de orice fel) asupra unor imobile terenuri proprietate privată, identificate prin numărul cadastral 61417 (proprietar CONSTRUCTORUL – Societate Cooperativă Meșteșugărească), respectiv nr. 61416 (proprietar Drăghici Ion și Drăghici Corina Nicoleta), pentru asigurarea accesului la imobilul cu nr. cadastral 59154, situat în strada Morilor nr.28C, pe care a fost executat obiectivul de investiții "Proiect tip – Construire creșă medie, str. Morilor nr. 28, 28 C, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea"; ulterior, în baza hotărârii nr. 96/28.03.2024, a fost încheiată și Convenția autenticată sub nr. 275/10.04.2024 între Municipiul Râmnicu Vâlcea și Drăghici Ion și Drăghici Corina Nicoleta (pentru suprafața totală de 311 m.p);

Văzând Raportul nr. 46696 din 15.12.2025 întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, avizele comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, nr. 2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale și nr. 3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și ca urmare a propunerilor formulate în plenul ședinței Consiliului Local privind desemnarea membrilor și a membrilor supleanți care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează: dna Bobeanu Maria (membru), dl Vasile Gheorghe Cristian (membru), dna Răbuga Rodica (membru), dna Din Andreea Maria (membru supleant), dl Rădoi Laurențiu Marian (membru supleant) și dl Pavelescu Dumitru Lucian (membru supleant);

Având în vedere faptul că prin Hotărârea nr. 222/29.08.2025, Consiliul Local a aprobat dezmembrarea terenului în suprafață de 3.026 mp în două loturi, astfel: Lotul nr. 1 terenul în suprafață de 2.626 mp, având numărul cadastral 64088, pe care este situată construcția Șopron, proprietatea Societății Cooperativă Meșteșugărească ARTA POPULARĂ Râmnicu Vâlcea; Lotul nr. 2 terenul în suprafață de 400 mp, având numărul cadastral 64089, fiind întocmit în baza acestor prevederi Actul de

dezmembrare autenticat sub nr. 615/18.09.2025; potrivit Certificatului de Urbanism nr. 1462/42485/20.11.2025 eliberat în scopul: Operațiuni juridice - informare, terenul este situat în intravilanul municipiului, are categoria de folosință curți – construcții și are regimul economic conform PUG UTR H5, M1 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 Niveluri, nu are acces la drum public, dar conform PUG în vigoare este adiacent propunerii de amenajare a unei căi de circulație de profil 7;

În temeiul prevederilor art. 363, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, alin.(2) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Procedându-se în conformitate cu prevederile art.139, alin.(6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și întrunind:

- dna. Bobeanu Maria (membru) - 19 voturi "pentru", propunere adoptată întrucât a întrunit numărul minim de voturi prevăzut de art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- dl. Vasile Gheorghe Cristian (membru) - 19 voturi "pentru", propunere adoptată întrucât a întrunit numărul minim de voturi prevăzut de art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- dna. Răbuga Rodica (membru) – 20 de voturi "pentru", propunere adoptată întrucât a întrunit numărul minim de voturi prevăzut de art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- dna. Din Andreea Maria (membru supleant) - 19 voturi "pentru", propunere adoptată întrucât a întrunit numărul minim de voturi prevăzut de art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- dl. Rădoi Laurențiu Marian (membru supleant) - 19 voturi "pentru", propunere adoptată întrucât a întrunit numărul minim de voturi prevăzut de art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- dl. Pavelescu Dumitru Lucian (membru supleant) – 20 de voturi "pentru", propunere adoptată întrucât a întrunit numărul minim de voturi prevăzut de art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Întrunind 20 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 2 abțineri pentru proiectul de hotărâre supus dezbaterii,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă valorificarea prin vânzare la licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, cu numărul de inventar 46088, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară a municipiului nr. 64089 – identificat în Planul de amplasament și delimitare - Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare a proprietății imobiliare, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de pornire la licitație **de 83.200 lei**, stabilit ca valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare însușit la art.2 și valoarea de inventar a imobilului – teren.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de vânzare- cumpărare (caietul de sarcini, fișa de date, formularele și modelele de documente) a imobilului – teren descris la art.1, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. (1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor va fi formată din 7 (șapte) membri, după cum urmează: 3 (trei) reprezentanți ai Consiliului Local, un reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Vâlcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă și 3 (trei) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Se aprobă desemnarea de către Consiliul Local a 3 (trei) reprezentanți și a 3 (trei) membri supleanți care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin Dispoziția Primarului municipiului, după cum urmează:

A. membri:

- a) doamna Bobeanu Maria;
- b) domnul Vasile Gheorghe Cristian;
- c) doamna Răbuga Rodica;

B. membri supleanți:

- a) doamna Din Andreea Maria;
- b) domnul Rădoi Laurențiu Marian;
- c) domnul Pavelescu Dumitru Lucian.

Art.6. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Investiții și Achiziții Publice.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiară;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Investiții și Achiziții Publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Maria BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 23 decembrie 2025



ANEXA 1

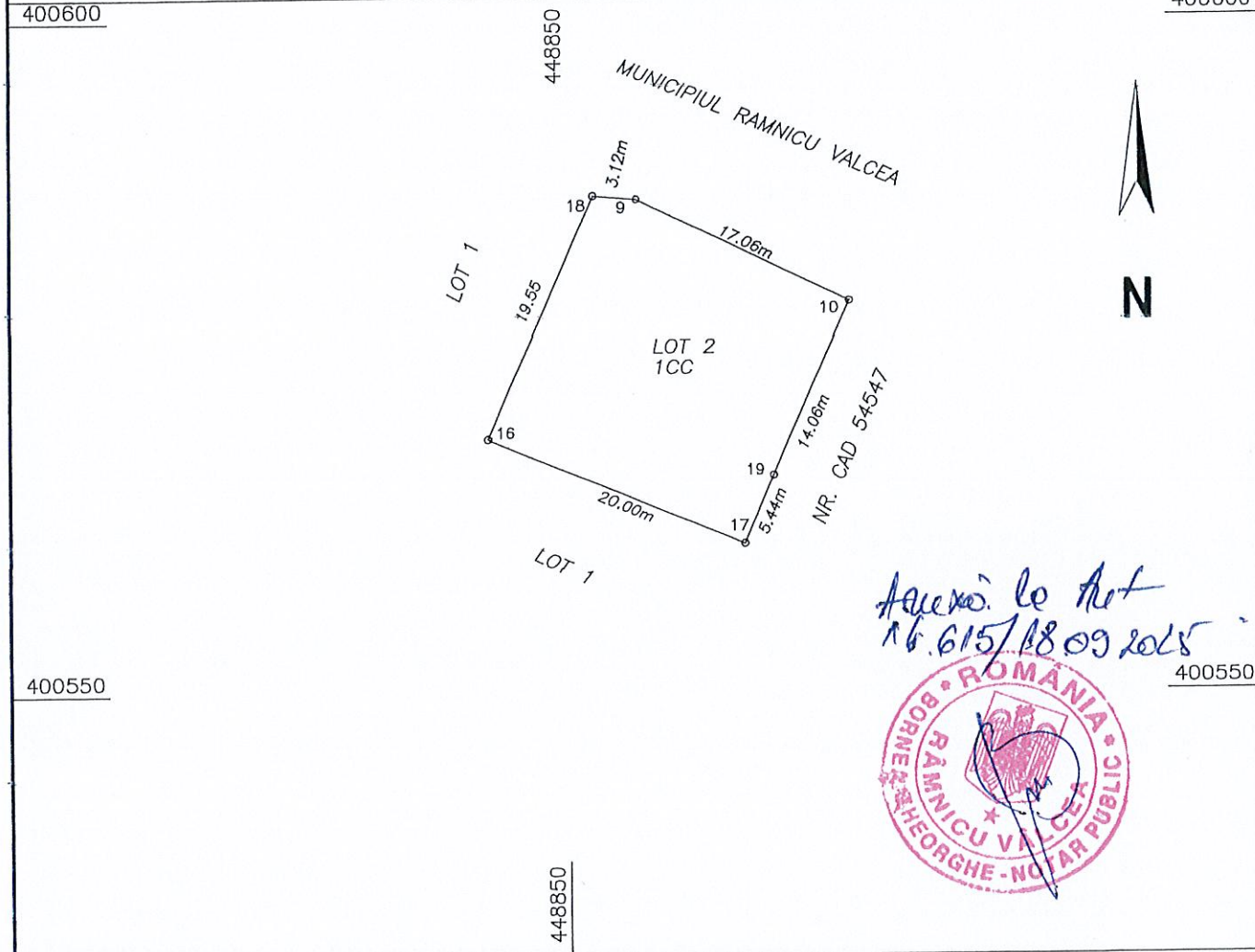
Anexa 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
64089	400	Loc. Ramnicu Valcea, Str. Morilor nr. 28G, Intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
400600	Ramnicu Valcea



Aviz la Act
16.615/18.09.2015



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	400	Imobil neimprejmuit.
Total		400	

Suprafata totala masurata a imobilului = 400 mp

Executant: Gabriel Petru Nechifor Aut. Seria: RO-VL-F, nr. 0028, Cat. B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Gabriel-Petru Nechifor Digitally signed by Gabriel-Petru Nechifor Date: 2025.08.06 15:13:14 +03'00' Data: 24.07.2025	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Digitally signed by Fudulu-Deaconu Stefania-Cristiana Președinte de ședință, Secretar general 83260/05.08.2025
---	---

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com



Nr.45/25.09.2025

Raport de evaluare

Stabilirea pretului Proprietate imobiliară:

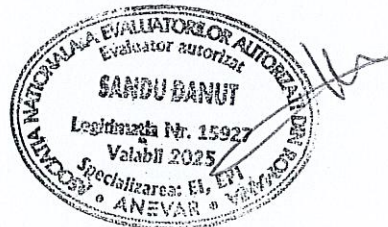
Teren intravilan situat în

**Municipiul Rm Valcea, str.Morilor, nr 28G, evaluare pentru teren proprietate
privata a Municipiului Râmnicu Vâlcea**

Proprietar: Municipiul Ramnicu Valcea

Utilizator: Municipiul Ramnicu Valcea

Solicitant: Municipiul Ramnicu Valcea



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC EMY EVAL SRL

-septembrie 2025-

Către,

PRIMARIA Municipiului RAMNICU VALCEA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piata proprietate: *Teren intravilan* situat în Mun Ramnicu Valcea, str.Morilor, nr. 28 G, județ Valcea, aflat în proprietatea Municipiului Ramnicu Valcea. Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale.

104142/23/09/2025.

Act Notarial nr 615 din 18/09/2025 emis de Notar Public , Bornea Gheorghe.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (UAT Municipiul RAMNICU VALCEA isi propune incheierea unui contract de servicii de evaluare pentru terenul in suprafata de 400 mp situat in strada Morilor, nr 28 G, identificat in Planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire ca LOT 2- numar cadastral 64089, ce face parte din suprafata totala de 3026 mp proprietatea privata a Municipiului, inscris in Cartea Funciara nr. 38511, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza ca cea mai bună utilizare a proprietății este cea de teren CC, destinație pe care o avea proprietatea la data efectuării inspecției.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 24.09.2025, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 24.09.2025 – 25.09.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 25.09.2025.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin comparația vânzării. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin comparația vânzării .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, valoarea de piata estimata pe/m2, fără TVA, este de : 41 E/mp.

Firma noastră, ca o garanție a protecției intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data

de referință.

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

-Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta

identifică toate condițiile limitative

Elaborat de :

Evaluator autorizat,

Ing. Sandu Danut



SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

Cuprins

Contents

Certificarea evaluatorului	6
Capitolul 1 – Elemente introductive.....	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	7
Identificarea activului evaluat	7
Tipul valorii estimate; definiții	7
Data evaluării; moneda raportului.....	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	11
Scurtă analiză a pieței imobiliare	15
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor.....	17
Determinarea valorii de redevență	22

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client		MUNICIPIUL RM VALCEA			
Utilizator		MUNICIPIUL RM VALCEA			
Data raportului de evaluare		25.09.2025			
Data inspecției		24.09.2025			
Data evaluării		25.09.2025			
Evaluator autorizat		Sandu Danut, Evaluator Autorizat EPI Legitimatie 15927			
Compania de evaluare		SC EMY EVAL SRL			
Tip proprietate		Teren intravilan			
Carte Funciara/Numar Cadastral		64089 Ramnicu Valcea /Cad 64089			
Adresa proprietății		Localitatea Ramnicu Valcea, str. Morilor, nr.28G, județ Valcea			
Cartier / amplasare		Zona in apropiere de stadionul municipal			
Tip teren		Intravilan			
Categorie		Curti –Constructii			
Utilități		Amplasament cu acces laenergie electrică, apă, canalizare,gaze			
Cale de acces		Imobil cu acces la drum public , str MORILOR			
Suprafete	Cad 64089	Teren intravilan CC cu suprafata din acte 400 mp .			
Proprietar		Municipiul Ramnicu Valcea			
Utilizare existentă		Proprietate cu destinație teren intravilan,situat in munRm Valcea			
Curs de schimb valutar		5,0754 LEI /1 EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Pentru teren liber		41	EUR/mp	208	LEI/mp
Valoare de piata		41	EUR/mp	208	LEI/mp
Dreptul de proprietate		Considerat deplin			
Sarcini înregistrate		Evaluatorul a avut la dispozitie extras de Carte Funciara.			
Observații speciale		Nu este cazul			
Diferențe constatate înurma inspecției (față de documenteledeproprietate / doc. Cad.)		Nu este cazul			

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI,

Ing .Sandu Danut



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC EMY EVAL SRL, prin Sandu Danut, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15927. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la UNIQA ASIGURARI S.A..

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA.

Utilizatorul este MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru imobil teren CF 64089 Ramnicu Valcea, cad 64089, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Vâlcea, situat în str. MORILOR, nr 28 G.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară Teren intravilan în suprafața de 400 mp, proprietatea MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA conform Extras de Carte Funciara nr. 64089 anexa la cererea nr. 104142 din 23.09.2025.

Act Notarial de dezmembrare nr. 615, din 18.09.2025 emis de notar public Bornea Gheorghe. A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale (descrie detaliat în cap. 2).

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adevărat este **valoarea de piață** așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 100 Cadrul general.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de Sandu Danut, la data de 24.09.2025. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 25.09.2025.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0754 lei, valabil pentru data de 25.09.2025. Valabilitatea exprimării valorii în celerdouămonede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: Documentele (care atestă dreptul de proprietate): Din Cartea Funciara nr 64089 Ramnicu Valcea, cad 64089 rezultă terenul este proprietatea Municipiului Ramnicu Valcea, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate .

Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025;

prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare;

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;
 - evaluare în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
 - toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, nu s-a făcut studiu geodezic, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
 - se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este în conformă cu toate reglementările și restricțiile

urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirealor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piațaimobiliară.
- Evaluarea s-a facut in ipoteza ca terenul este liber de sarcini si de constructii.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluata a fost determinata valoarea depiață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret înraport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiileviitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de cătrepărți;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrulgeneral)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS102)
- SEV 103 – Raportare (IVS103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilorimobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

Abordarea in evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul3

„Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prinvenit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvataabordarea prin piata (comparatia vanzarilor), deoarece sunt comparabile de piata relevante pentru acest tip de imobil, au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietati care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.

Nu s-a considerat adecvata cealalta metoda deoarece nu sunt suficiente comparabile de piata pentru inchiriere terenuri similare, care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „Teren intravilan” amplasat în Municipiul RAMNICU VALCEA, str. Morilor, Nr.28 G, județ Valcea.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

- Teren intravilan CAD 64089-Teren intravilan in suprafata din acte de 400 mp.
- evaluarea s-a facut in ipotezaca terenul este liber de constructii si are acces la drum asfaltat str Morilor.

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu deschidere la 19,5 m, acces din strada asfaltată Str. Morilor, Nr. 28 G, situată în Ramnicu Valcea.
- Aspect foarte favorabil alvecinătăților,
 - acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind la limita terenului.

Caracteristici teren

- Forma - Formaneregulată.
- Caracteristici – folosință actuală intravilan, destinație – curțiconstrucții.
- Utilități existente pe proprietate – apă, electricitate, canalizare, gaz la limita terenului

Inclinare - Amplasamentul plan

- Stare teren - Terenul este plan și nu prezintă denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piața terenurilor centrale din Municipiul RAMNICU VALCEA.

Piața acestui imobil este o pieță urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din judet cât și agenți economici din țară.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților terenuri intravilane situate în zona centrală ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității;

Din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în dezvoltare, în creștere.

Odată cu criza apărută în 2009, multe dintre construcții au fost abandonate (vezi cartierul rezidențial din Vlădești), terenurile destinate investițiilor imobiliare au început să capete alte destinații, iar dezvoltatorii s-au reprofilat pe alte segmente de activitate.

Din fericire, această perioadă nu numai că a luat sfârșit, dar a și fost înlocuită de o nouă explozie imobiliară, aproape similară cu cea din anii 2007-2008. Iar la Râmnicu Vâlcea, vectorul economic este, de departe, industria construcțiilor. Firește, au apărut și noi consecințe.

Ceea ce se întâmplă pe piața forței de muncă din sectorul construcțiilor pare neverosimil. Lunar, dispar nu mai puțin de 1.000 de angajați din evidențele instituțiilor care monitorizează această activitate. Unii pleacă în străinătate, alții ies la pensie. În aceste condiții, s-a instalat o veritabilă luptă cu timpul

a dezvoltatorilor imobiliari, care trebuie să acopere peste noapte lipsa de personal survenită.

Ritmul frenetic cu care se lucrează în sectorul imobiliar atrage după sine și dezvoltarea altor sectoare. Unul dintre acestea este cel bancar, în care se simte din nou o emulație apropiată de anii de dinaintea crizei. Vâlcenii recurg tot mai mult la credite imobiliare, încurajați fiind și de dobânzile mai rezonabile practicate de instituțiile bancare



SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

Ceea ce se vede pe Bulevardul Dem Rădulescu, în zona Kaufland, spune un singur lucru.

Se construiește mult, în ultimii 2 ani, nu mai puțin de 2.000 de apartamente noi au fost recepționate.

„Există efectiv oameni care vând apartamentele vechi din anii '70 – '80 și se mută în apartamente noi. De multe ori, prețurile la apartamentele noi sunt la fel ca ale celor vechi, dar confortul este cu totul altul, plecând de la suprafața locuibilă.

Dezvoltatorii se confruntă cu lipsa de personal pentru a acoperi cererea.

Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane situate în zona centrală și ea este o piață segmentată, atâturbană *cu caracter local*, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

Râmnicu Vâlcea este municipiul de reședință al județului Vâlcea, format din localitățile componente Aranghel, Căzănești, Copăcelu, Dealu Malului, Poenari, Priba, Râmnicu Vâlcea (reședința), Râureni, Stolniceni și Troian, și din satele Fețeni, Goranu, Lespezi și Săliștea.

Are o populație de 93.000 locuitori (2021).

Se află așezat într-un punct geografic aproape central al României, nod de întâlnire a trei importante drumuri naționale (DN7, DN64 și DN67) și unul european (E81). Acestea fac ca municipiul să fie legat direct cu traseul București – Pitești – Sibiu – Cluj – Oradea – Budapesta (E81), cu municipiul Târgu-Jiu (DN67) și municipiile Drăgășani – Caracal (DN64). Tot odată această infrastructură națională prin ramificațiile ei, drumurile județene (DJ), leagă reședința județului de restul localităților. De asemenea, calea ferată face legătura cu Sibiu (la nord) și Piatra Olt (sud) și apoi Craiova sau Caracal-Roșiori de Vede-București.

La RAMNICU VALCEA s-au construit puține blocuri în ultima perioadă, în schimb, localnicii preferă să își construiască case, iar în ultimii ani s-au dezvoltat adevărate cartiere de vile spre periferia orașului. An de an, Primăria RAMNICU VALCEA eliberează tot mai multe autorizații de construire pentru case. Piața terenurilor este o piață în stagnare, sunt preturi cuprinse între 10 Eur/mp și 70 Eur/mp în funcție de poziție și utilități.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor are câteva elemente definitorii:

- majoritatea terenurilor sunt deținute în majoritate de către operatorii privați;
- piața imobiliară a terenurilor este dominată de vânzări; tendința generală a proprietarilor este să tranzacționeze terenurile: vânzare / închiriere;;
- tranzacțiile cu terenuri sunt în număr mediu ;
- s-au folosit oferte din oraș RAMNICU VALCEA, pentru terenuri similare ca suprafața , conf. CMBU a proprietății –teren intravilan CC.

Ofertele de teren, în RAMNICU VALCEA, pentru terenuri, sunt între 10 și 70 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări.

- Principiile de bază ale evaluării sunt următoarele :

- a) Cererea și oferta – valoarea unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cerere și oferta la data evaluării b) Schimbarea - forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale pretului și ale valorii c) Concurența – preturile sunt susținute și valorile sunt stabile printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară d) Substituirea – un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici e) Proportii variabile – proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau factorii de producție ca terenul, capitalul, munca sunt în echilibru relativ f) Contribuția – valoarea oricărui factor de producție sau componenta a proprietății depinde de cât de mult prezintă acestuia adăuga ceva la valoarea globală a proprietății g) Cea mai bună utilizare – în scopul evaluării pe piața proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilități h) Conformitatea – o proprietate imobiliară atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu coerent fizic, economic și social sau de utilizare a terenului compatibilă și armonioasă i) Anticiparea – valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a veniturilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietate, așa cum sunt percepute de vânzătorii sau cumpărătorii tipici.

– Prezentăm mai jos o analiză a pieței terenurilor intravilane poziționate central.

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Foresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

Oferta competitivă

Pentru achiziționarea terenului este necesară o sumă de bani medie, cererea pentru proprietăți similare este medie.

În ceea ce privește înredvențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate care doresc să facă o afacere pe acest teren.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate –teren, care este disponibilă pentru vânzare sau înredvențare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect-teren intravilan, aceasta este moderată.

Începând după revoluție, chiar cu condiții tot mai restrictive PUZ, numărul și valoarea tranzacțiilor cu terenuri au cunoscut o creștere semnificativă. Deși zona centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 10 Eur/mp-70 Eur/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În ceea ce privește înredvențarea proprietăților similare, numărul de oferte de înredvențare este moderat. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vază comercială, vitrină, finisaje și modernizări, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

□ Cerereasolvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredevință, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza sanitară (pandemie), diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

□ Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar

maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona centrala a orasului RAMNICU VALCEA.

Pebaza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă Fizic	Fezabilă financiar	Maximum Productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate rezidențială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum Productivă
Industrial	nu	Nu	nu	Nu
Comercial	da	Da	da	Nu
Rezidențial	da	Da	Da	Da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de teren pentru dezvoltări rezidențiale, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea CMBU- teren pentru spațiu rezidențial.

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețurile de cotăție sau ofertate

preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin venit –în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin piața .

Abordarea prin venit nu este adecvată ,deoarece nu sunt suficiente oferte de chirii .

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare din zona analizată - în cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin venit.

Abordarea prin piața

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii de piața prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obținerea preturilor de vânzare ale activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piața sau a preturilor de ofertă. Dacă există un număr redus de tranzacții recente, pot fi luate în considerare preturile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic (cantitativ și calitativ). Pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și de caracteristicile activelor tranzacționate, față de cele ale activului subiect, de obicei este necesară efectuarea unor corectii ale preturilor efective sau preturilor de ofertă ale activelor comparabile.

Pentru aplicarea abordării prin comparație în cazul proprietăților imobiliare, în mod uzual se stabilește o unitate de comparație adecvată. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În procesul de evaluare, preturile proprietăților imobiliare comparabile se corectează în funcție de deosebirile existente între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect.

În cazul utilizării metodei comparațiilor de piața sunt necesare cel puțin 3 comparabile (având în vedere ofertele disponibile, se recomandă utilizarea a cel puțin 3 comparabile) care reprezintă tranzacții realizate sau oferte deschise în termen pentru proprietăți similare. Este necesar să fie descrise: adresa, prețul sau oferta de vânzare, valoarea specifică, principalele aspecte și informații referitoare la comparabile (caracteristicile acestora care conduc la formarea preturilor de vânzare pe piața specifică).

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

CALCUL VALOARE TEREN

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Teren intravilan situat in mun.Rm Valcea, str MORILOR, nr 28 G, JUD Valcea		MORILOR.	Ramnicu Valcea- Bdul Dem Radulescu	Ramnicu Valcea, str Morilor
400.00	supraf.	3938	1845	751
		14	15	14
25.09.2025	data	2025	2025	2025
Prețul de Vânzare (EUR/mp/luna)		55 €	50 €	49 €
Ajustare TVA (daca e cazul)		0%	0%	0%
Prețul de Vânzare fara TVA (EUR/mp)		55 €	50 €	49 €
ajustare Oferta~ Tranzactie (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
ajustare Oferta~ Tranzactie		-€ 6	-€ 5	-€ 5
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		50 €	45 €	44 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	DPI	DPI	DPI	DPI
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat(EUR/mp)		49.5 €	45.0 €	44.3 €
UTILITATI	Toate	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		49.5 €	45.0 €	44.3 €
ACCES LA PROPRIETATE	str Morarilor	strada asfalt	strada asfalt	strada asfalt
Ajustare EUR/mp		-€ 5.0	-€ 5.0	-€ 5.0
Preț ajustat (EUR/mp)		44.5 €	40.0 €	39.3 €
Preț ajustat (EUR/mp)		45 €	40 €	39 €
LOCALIZARE	Rm Valcea , str Morarilor, nr 28 G	MORILOR.	Ramnicu Valcea- Bdul Dem Radulescu	Ramnicu Valcea, str Morilor
Ajustare localizare, acces(%)		-10.0%	-20.0%	-5.0%
Ajustare EUR/mp		-4.0 €	-8.00 €	-2.0 €

Zona cu trafic	Zona Stadion	mediu	ridicat	similar
Ajustare (%)		0.0%	-5.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	-2.0 €	0.0 €
Ajustare suprafață (%)		22%	19%	11%
Ajustare EUR/mp		10.0 €	7.60 €	4.0 €
Raportul laturilor		20.09	0.00	3.83
Ajustare raportul laturilor (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.00 €	0.00 €
Ajustare topografie(%)	plan	similar 0.0%	similar 0.0%	similar 0.0%
Ajustare EUR/mp		0.00 €	0.0 €	0.0 €
UTILITĂȚI	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
AMENAJĂRI		nu	nu	nu
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Data ofertei-condiții de piață	25.09.2025	25.09.2025	24.09.2025	20.09.2025
Ajustare(%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Valoare ajustată teren (EUR/mp)	41 €	51 €	38 €	41 €
Ajustare totală brută	(absolut)	19.0 €	22.6 €	11.0 €
	(%)	38%	50%	25%
Valoare estimată teren (Eur/mp)	41			

3. Valoare estimata teren Eur/m2 =41Eur/mp.

Determinarea valorii de piață.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii de piață prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obținerea preturilor de vânzare ale activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață sau a preturilor de ofertă. Dacă există un număr redus de tranzacții recente, pot fi luate în considerare preturile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic (cantitativ și calitativ). Pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și de caracteristicile activelor tranzacționate, față de cele ale activului subiect, de obicei este necesară efectuarea unor corectii ale preturilor efective sau preturilor de ofertă ale activelor comparabile.

Pentru aplicarea abordării prin comparație în cazul proprietăților imobiliare, în mod uzual se stabilește o unitate de comparație adecvată. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În procesul de evaluare, preturile proprietăților imobiliare comparabile se corectează în funcție de deosebirile existente între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect.



SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

In cazul utilizarii metodei comparatiilor de piata sunt necesare cel putin 4 comparabile (avand in vedere ofertele disponibile, se recomanda utilizarea a cel putin 5 comparabile) care reprezinta tranzactii realizate sau oferte deschise in termen pentru proprietati similare. Este necesar sa fie descrise: adresa, pretul sau oferta de vanzare, valoarea specifica, principalele aspecte si informatii referitoare la comparabile (caracteristicile acestora care conduc la formarea preturilor de vanzare pe piata specifica).

SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

CALCUL VALOARE TEREN

Calcul teren este conform Anexei.

4. Valoare totala teren E/mp = 41 Eur/mp.

Determinarea valorii de piata

Estimăm că valoarea de piata pentru teren intravilan din mun Ramnicu Valcea, la data de 25.09.2025 este:

PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

Valoarea de piata teren 41 E/mp* 400 mp = 16.400 Eur.

Elaborat de:
Evaluator autorizat,
Ing. Sandu Danut




SC EMY EVAL SRL

Evaluari Imobiliare

Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj

CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148

Tel.0740197407 / 0743639552

www.EmyEval.com

ANEXE:

ANEXA 1 : Fotografii ale proprietatii

ANEXA 2 : Caiet de sarcini

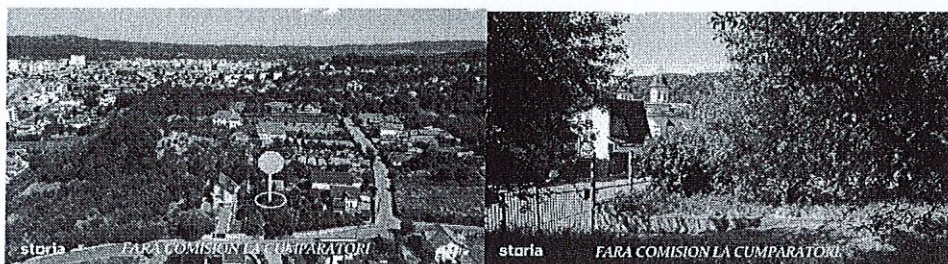
ANEXA3 : Oferte vanzare terenuri

Comparabila

Înapoi

Distribuie

Salvează



Toate imaginile (16)

ANL- MORILOR, TEREN 635 MP

99 000 €

156 €/m²

Strada Izvorului, Ramnicu Valcea, Valcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 635 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Dimensiuni: 15/43 m

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: electricitate apă curentă gaz telefon canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

ANL- MORILOR, TEREN 635 MP

Rm.Valcea, str. Izvorului, nr.7

99.000 Euro

FARA COMISION LA CUMPARATORI !

Proprietatea, compusa din teren de 635 mp si constructie parter de 51 mp,

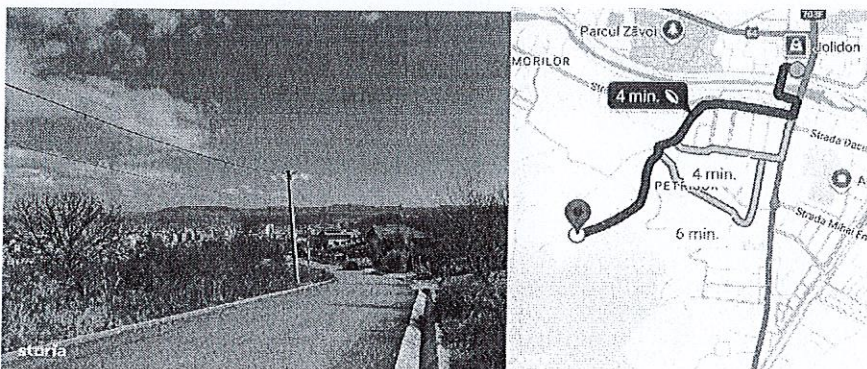
<https://www.storia.ro/ro/oferta/anl-morilor-teren-635-mp-IDEox9>

Comparabila

Înapoi

Distribuie

Salvează



Toate imaginile (7)

Teren de vanzare

60 €

60 €/m²

Ramnicu Valcea, Valcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces:asfaltat

Imprejurimi:fără informații

Media:fără informații

Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren 9 100 mp cu posibilitate de dezmembrare in 2 parcele.

Map Imobiliare vă prezintă spre vânzare un teren intravilan, cu o suprafață de 9100 mp, situat pe strada Zambilelor, la o distanță de aproximativ 1.5 km de centrul orașului.

Amplasat într-o zonă linistita, cu acces facil la diverse puncte de interes ale orașului, acesta este pretabil pentru dezvoltarea un mic cartier de case, cu regim de înălțime P+2.

Pentru mai multe detalii sau vizionari, nu ezitați să mă contactați.

Mai puțin

ID: 9274495

Raportează

ID intern: CP2362968

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDCUID>

Comparabila 1.

Vand teren intravilan cartier Petrisor - Ramnicu Valcea

Morilor, Râmnicu Vâlcea- Vezi Hartă

216.590 €

55 € / mp

Rate de la 4.907 RON/lună

Sup. teren:

3.938 mp

Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

De vanzare teren in cartier Petrisor, strada Viilor. Suprafata totala este de 3938 MP. Pret 60 de euro MP. Pentru mai multe detalii, va stau la dispozitie telefonic.

Detalii teren

ID anunț: XVBU03F7JActualizat în: 27 Octombrie 2025

Clasificare teren:Intravilan

Front stradal:1 m

Utilități

Comision

0%

Puncte de interes

Mijloace transport



Statia Seminar

Stații autobuzaprox. 1010 m



Statie ETA S.A./autocare curse judetene

Stații autobuzaprox. 1083 m



Autogara 1 Mai

Stații autobuzaprox. 1412 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Școală



Clubul Jocuri si Engleza

Gradinițeaprox. 1034 m



Colegiul Economic

Școliaprox. 1056 m



Scoala nr.4

Școliaprox. 1087 m



Gradinita Take Ionescu

Gradinițeaprox. 1850 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Recreere



Mircea Eliade

Baraprox. 852 m



Teren sportiv

Terenuri sportaprox. 930 m



Parc

Parcuri aprox. 1034 m



BILLA

Supermarket aprox. 1395 m

Vezi toate opțiunile

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ramnicu-valcea-morilor-3938mp-271183057>

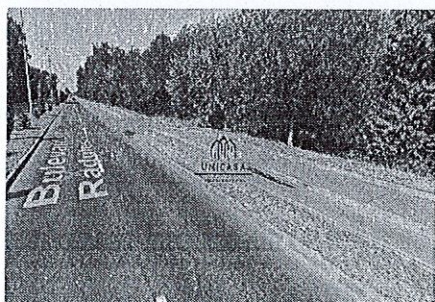
Comparabila 2.

Teren Bulevardul Dem Radulescu 1845 mp

Agrement Ostroveni, Râmnicu Vâlcea- Vezi Hartă

92.250 €

50 € / mp



Sup. teren:

1.845 mp

Tip: Pădure

Vezi Hartă

Descriere teren

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan de 1845 mp situat pe Bulevardul Dem Rădulescu, o zonă în continuă dezvoltare din Râmnicu Valcea. Terenul beneficiază de o deschidere generoasă de 37 m la drumul de acces, ceea ce îl face ideal pentru construirea mai multor case, pensiuni,

clinici, restaurante și alte tipuri de proiecte rezidențiale sau comerciale. Caracteristici principale:
Suprafață teren: 1845 mp Deschidere la drum de acces: 37 m Regim de înălțime permis: P+1
Potențial de dezvoltare pentru diverse proiecte rezidențiale sau comerciale Zonă liniștită și în
continuă dezvoltare Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru investitori sau
dezvoltatori imobiliari, datorită amplasamentului strategic și a potențialului ridicat de dezvoltare
a zonei. Pentru mai multe detalii și pentru programarea unei vizionări sunați la

0740 644 414 Apelează acum, Monica Olescu

Citește mai mult

Detalii teren

ID anunț: XEOL13027 Actualizat în: 11 August 2025

Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 37 m

Lățime drum acces: 6 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal

Comision

standard

Puncte de interes

Mijloace transport



Statie ETA S.A./autocare curse judetene

Stații autobuz aprox. 1273 m



Autogara 1 Mai

Stații autobuz aprox. 1362 m



Statia Seminar

Stații autobuzaprox. 1905 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Școală



Liceul Tehnologic General Magheru

Școliaprox. 900 m



Liceul Tehnologic General Magheru

Școliaprox. 908 m



Liceul Tehnologic General Magheru

Școli aprox. 916 m



Clubul Jocuri si Engleza

Grădinițeaprox. 1188 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Recreere



La Trattoria

Restaurantaprox. 24 m



Lidl

Supermarketaprox. 459 m



Parc

Parcuriaprox. 1195 m



Teren sportiv

Terenuri sportaprox. 1243 m

Unicasa

PRO

0721895555

0749136591

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsappFacebookMessenger

Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Află cât poți obține Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pornind de la căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri

Primește pe email anunțuri noi pe această căutare

Detalii de contact

Unicasa

PRO

0721895555

0749136591

Trimite mesaj

Abonează-te la newsletter să fii primul care primește cele mai noi recomandări de proprietăți și sfaturi de la experți.

Abonează-te!

Căutări similare

- Terenuri de vânzare în Râmnicu Vâlcea

GĂSEȘTI CASA CU CARE CHIAȚ TE POTRIVEȘTI

- Ansambluri rezidențiale
- Dezvoltatori imobiliari
- Agentii imobiliare
- Apartamente și case în executare silită
- Credite ipotecare

SERVICIILE NOASTRE

- Despre noi
- Indicele Imobiliare.ro
- prețExpert

- [imoExpert](#)
- [Servicii](#)
- [Intră în cont Profesioniști](#)

CONTACT

- Sediul central - Timișoara
Bulevardul Victor Babeș nr. 2, 300230, Timișoara, România
Tel: +40.374.40.44.98 / Fax: +40.256.401.179
Email: suport@imobiliare.ro
Luni - Vineri 08:00 - 20:00
- Punct de lucru - București: Iride Business Park, Bld. Dimitrie
Pompeiu 9-9A, Clădirea B2B,
020335, Sector 2, București, România

Urmărește-ne:

© Realmedia Network 1999-2025. Toate drepturile rezervate.

www.imobiliare.ro și sigla www.imobiliare.ro sunt mărci înregistrate.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-de-vanzare-ramnicu-valcea-agrement-ostroveni-1845mp-240149225>

Comparabila 3.

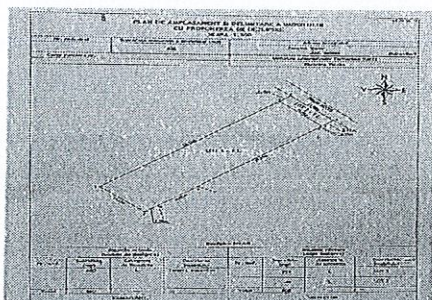
Teren in suprafata de 751 mp, Buda

Morilor, Râmnicu Vâlcea- [Vezi Hartă](#)

37.000 €

49.27 € / mp

[Rate de la 838 RON/lună € simulează credit](#)



Salvează 2

Sup. teren: 751 mp

Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Agencia imobiliara Grup Median va ofera spre vanzare un teren intravilan situat in Buda, cu o suprafata de 751 mp si o deschidere de 14 ml. Comisionul de cumparare este de 2% din pretul de vanzare.

Detalii teren

ID anunt: X7HH0302DActualizat in: 10 Martie 2025

Clasificare teren:Intravilan

Front stradal: 14 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilitati

Comision

2%

Puncte de interes

Mijloace transport



Statia Seminar

Statii autobuzaprox. 1375 m



Statie ETA S.A./ autocare curse judetene

Stații autobuzaprox. 1569 m



Autogara 1 Mai

Stații autobuzaprox. 1875 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Școală



Seminarul Teologic Liceal Ortodox Sfantul Nicolae

Școliaprox. 1488 m



Clubul Jocuri si Engleza

Gradinițeaprox. 1531 m



Colegiul Economic

Școliaprox. 1535 m



Scoala nr.4

Școliaprox. 1543 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Recreere



Teren sportiv

Terenuri sportaprox. 1039 m



Mircea Eliade

Baraprox. 1265 m



Parc

Parcuriaprox. 1277 m



BILLA

Supermarketaprox. 1745 m

[Vezi toate opțiunile](#)

[GHEORGHE ANA](#)administrator

[GRUP MEDIAN SRL](#)

[PRO](#)

Trimite mesaj

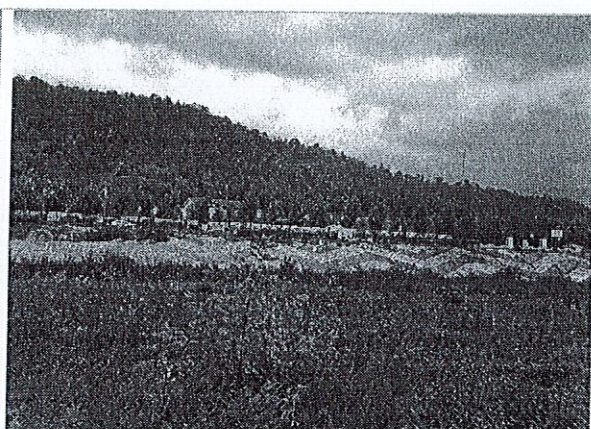
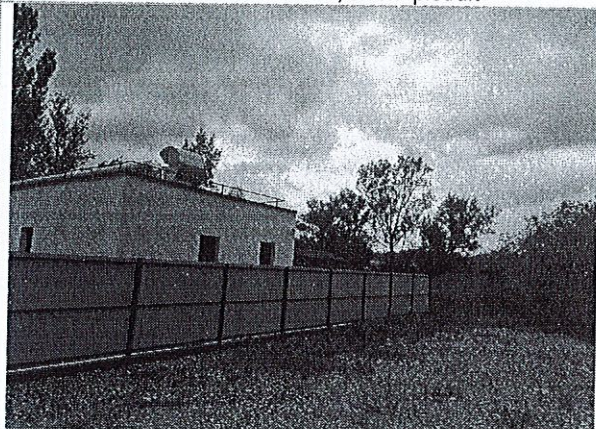
Trimite linkul unui prieten pe:

[Whatsapp](#)[Facebook](#)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ramnicu-valcea-morilor-751mp-249428854>

ANEXA 5.1. EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE

Vedere cale de acces, teren pietruit



Vedere teren cad 64089



Vedere teren cad 64089

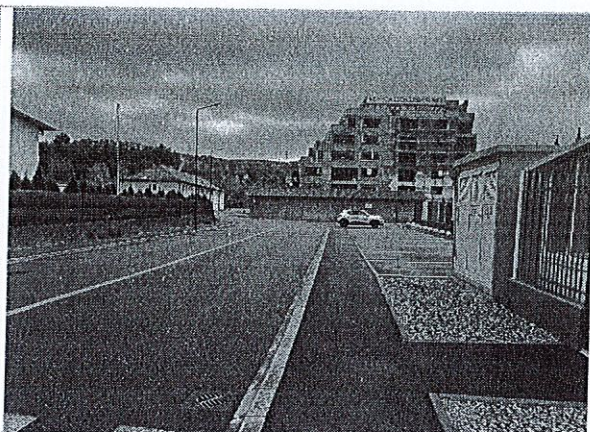
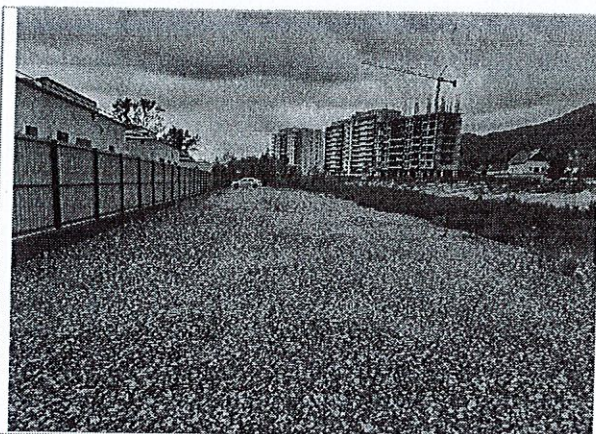


Vedere cale de acces



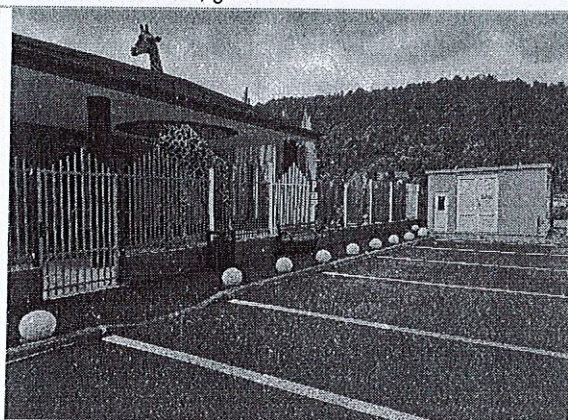
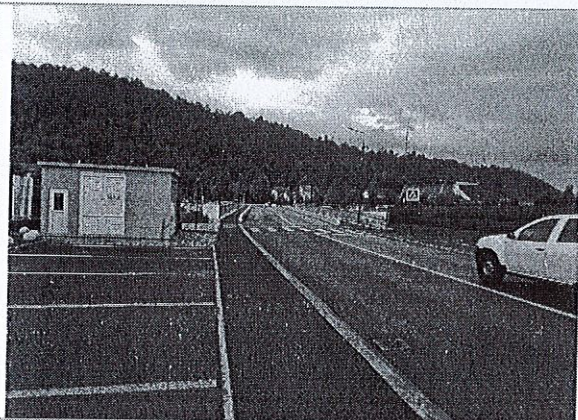
Vedere teren cad

Vedere str Morilor



Vedere vecinatati, cale de acces str Morilor

Vedere vecinatati , gradinita





ANEXA NR. 3

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089

Obiectul licitației publice îl constituie vânzarea imobilului – teren cu numărul cadastral 64089, înscris în Cartea Funciară nr. 64089, în suprafață de 400 mp, proprietatea privată a UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Morilor nr. 28 G, județul Vâlcea.

Documentația de atribuire conține :

- Caietul de sarcini – Anexa 3.1
- Fișa de date a procedurii - Anexa 3.2
- Formulare și modele de documente – Anexa 3.3

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089

CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITAȚIEI

Art. 1. (1) Obiectul licitației îl constituie vânzarea, prin licitație publică, a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, proprietatea privată a UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Morilor nr. 28 G, județul Vâlcea.

(2) Terenul supus vânzării are numărul cadastral 64089, este înscris în Cartea Funciară nr. 64089 și este identificat în Planul de amplasament și delimitare anexa nr. 1 la *Hotărârea Consiliului Local privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089*. De asemenea, așa cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 1462/42485/20.11.2025 eliberat în scopul : Operațiuni juridice - informare, terenul este situat în intravilanul municipiului, are categoria de folosință curți – construcții și are regimul economic conform PUG UTR H5, M1 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 Niveluri, nu are acces la drum public, dar conform PUG în vigoare este adiacent propunerii de amenajare a unei căi de circulație de profil 7. Zona este dotată cu utilități.

CAP.2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PROCEDURA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Art. 2 Atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se face prin aplicarea procedurii de licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346 din Codul administrativ, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

B. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 3. La licitație poate participa 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.

Art. 4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

C. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 5. **Prețul de pornire la licitație** de la care oferta se consideră valabilă **este de 83.200 lei**, stabilit prin *Hotărârea Consiliului Local privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089*, iar garanția de participare este de 3% din prețul contractului de vânzare, respectiv **2.500 lei**.

Art. 6. Garanția va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria municipiului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 .

Art. 7. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

(2) Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul în care ofertantul câștigător, nu semnează contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit **la art. 29** din Fișa de date a procedurii de licitației.

(3) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după informarea, în scris, a ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de vânzare – cumpărare.

(4) Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(5) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

D. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Art. 8. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP.3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art.9. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. General Magheru nr. 25 într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul documentelor – Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

(3) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține în mod obligatoriu toate documentele de calificare solicitate prin Fișa de date a procedurii de licitație și toate datele solicitate prin documentele de calificare.

(4) **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(5) Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună doar o singură ofertă.

(7) **Ofertele care nu respectă prevederile alin. (1) – (6) din prezenta documentație sunt descalificate (excluse).**

(8) Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

(9) Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor descrise la cap.1.

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

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

(12) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Art. 10. Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de **60 de zile** de la data adjudecării prin licitație publică a bunurilor descrise la cap. I, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

Art. 11. Plata se va face în lei, prin virament bancar în contul **RO20TREZ67121390207XXXXX** deschis la Trezoreria municipiului Râmnicu Vâlcea.

Art. 12. (1) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie după încasarea prețului și numai după împlinirea termenului de **20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile** lucrătoare de la data încasării prețului.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

Art. 13. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 14. Predarea-primirea terenului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face începând cu data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 15. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru bunurile descrise la cap.1.

Art. 16. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

CAP.5. DISPOZIȚII FINALE

Art. 17. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 18. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 19. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 20. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea bunurilor descrise la cap I.

Presedinte de sedinta,
Secretar general,





FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 400 mp, situat în str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089

CAP I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Art. 1 Vânzător : UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea, cu sediul administrativ în Strada General Praporgescu nr. 14, Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea, codul fiscal 2540813, telefon/fax: 0250731916/0250731843, e-mail : primaria@primariavl.ro, persoană de contact :

CAP II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 2 Vânzarea se face prin procedură de licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346 din Codul administrativ, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

Art. 3 Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariavl.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 335 alin. (2) din Codul administrativ.

Art. 4 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Art. 5 Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Art. 6 (1) Documentația de atribuire va fi distribuită gratuit în format electronic (pe e-mail) sau contracost pe suport hârtie la prețul de 2 lei/pagină, la solicitarea persoanelor care doresc să participe la licitație.

(2) În cazul în care documentația de atribuire se solicită pe suport hârtie autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (2) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 7 (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului capitol, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

Art. 8 (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

Art. 9 În data și la ora stabilită pentru deschiderea ofertelor în anunțul privind demararea procedurii de licitație, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Vâlcea din strada General Praporgescu nr. 14, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

Art. 10 (1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(2) Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate. Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art. 11 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

Art. 12 După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare **elimină** ofertele care nu respectă prevederile art. 34 alin. (2), art. 36 și art. 37 alin. (1) din prezenta documentație.

Art. 13 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2(două) oferte să fie valabile.

Art. 14 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Art. 15 După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se precizează rezultatul analizei, menționându-se ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Art. 16 Procesul-verbal de deschidere a plicurilor exterioare se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor, inclusiv de către cei ale căror oferte au fost descalificate.

Art. 17 În baza procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

Art. 18 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Art. 19 Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor.

Dacă după deschiderea plicurilor exterioare toate ofertele depuse sunt valabile se trece la deschiderea plicurilor interioare.

În situația în care după deschiderea plicurilor exterioare una dintre oferte nu îndeplinește criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini deschiderea plicurilor interioare se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la informarea ofertanților cu privire la motivele excluderii ofertei.

Plicurile interioare depuse de ofertanții ale căror oferte au fost descalificate (excluse) nu se deschid. Reprezentanții ofertanților ale căror oferte au fost excluse nu vor participa la etapa de deschidere a plicurilor interioare.

La deschiderea plicurilor interioare secretarul comisiei de evaluare va întocmi anexa cu documentele existente în plicurile interioare, depuse de către fiecare ofertant calificat. Anexa se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților calificați, prezenți la ședința de deschidere a plicurilor interioare.

Art. 20 Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Art. 21 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, pentru departajarea acestora comisia de evaluare va solicita ofertanților clasati pe primul loc să depună în

plic sigilat, semnat și ștampilat o nouă ofertă de preț, procedura continuând la un preț în urcare până în situația în care există o singură ofertă cu cel mai mare preț oferat.

Art. 22 (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți în plicul interior pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(2) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(3) Dacă ofertanții nu au transmis în termen clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu au avut astfel de solicitări, sau care au transmis clarificările solicitate, după caz.

(4) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Art. 23 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de analiză a ofertelor care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Art. 24 În baza procesului-verbal de analiză a ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Art. 25 Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Art. 26 Autoritatea contractantă va 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. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ, respectiv : informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile; denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare; prețul de vânzare; instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare; data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 27 Autoritatea contractantă va 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.

Art. 28 În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Art. 29 Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și numai după încasarea prețului, dar nu mai târziu de 30 de zile lucrătoare de la data încasării prețului.

Art. 30 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Art. 31 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

Art. 32 (1) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(2) În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

Art. 33 (1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAP III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 34 (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. General Magheru nr. 25 într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul documentelor – Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

(3) Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

(4) Fiecare participant poate să depună doar o singură ofertă.

(5) Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor.

Art. 35 (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(3) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Art. 36 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține în mod obligatoriu următoarele documente de calificare:

a) fișa cu informații privind ofertantul (formular tip nr. 1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) declarația de participare (formular tip nr. 2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

c) Dovada achitării garanției de participare în valoare de 2.500 lei (reprezentând 3 % din prețul de pornire al licitației).

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

d.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social și punctele de lucru; administratorul ofertantului.
- declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant din care să rezulte că ofertantul nu se află într-una din următoarele situații :
 - i. a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, 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;
 - ii. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor *în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social. În cazul ofertanților care au puncte de lucru pe raza municipiului Râmnicu Vâlcea, aceștia vor prezenta și certificat fiscal emis de către Direcția Economico – Financiară din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;*
- Împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație în calitate de reprezentant cu puteri depline este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

d.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului sau cartea de identitate a ofertantului, după caz;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

(2) Ofertele care nu conțin toate documentele de calificare sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

Art. 37 (1) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele solicitate sunt descalificate (excluse).

(2) Plicul interior va conține următoarele documente:

a) **Formularul de ofertă (formular tip nr. 3)**, completat, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) **Scrisoarea de accept** a condițiilor impuse prin documentația de atribuire.

Art. 38 (1) Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

(2) Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

CAP IV. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Art. 39 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

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

Art. 40 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare – cumpărare de bunuri proprietate privată a municipiului Râmnicu Vâlcea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

CAP VI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 41 Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- Părțile contractante;
- Obiectul contractului de vânzare-cumpărare;

- Modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică;
- Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate.





FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

- Formular nr. 1 – Informații generale privind ofertantul
- Formular nr. 2 – Declarație de participare
- Formular nr. 3 – Formular de ofertă



INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

1. Denumirea ofertantului :

2. Formă juridică : _____

3. CUI/CIF/CNP : _____

4. Număr înmatriculare/înregistrare la Registrul Comerțului : _____

5. Sediul/Domiciliul :

6. Reprezentant legal _____

7. Cont bancar _____ deschis la _____

8. Telefon : _____

9. Fax : _____

10. E- mail : _____

11. Ofertantul are/nu are datorii către bugetul de stat sau bugetul local

12. Alte informații relevante :

Data completării : _____

Ofertant,

(semnătură autorizată)



DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

_____, în calitate
de ofertant, cu sediul/domiciliul în localitatea _____, str.
_____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, Județul
_____, CUI/CIF/CNP _____, tel. _____, reprezentat prin
_____, cu domiciliul în localitatea
_____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____,
ap. _____, Județul _____, CNP _____, posesor al CI seria
_____, nr. _____,

Declar pe propria răspundere că doresc să particip la licitația publică din data de _____, organizată de către Municipiul Râmnicu Vâlcea în vederea vânzării imobilului –
– teren în suprafață de 400 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea
Funciară nr. 64089.

Declar că persoana împuternicită să participe la licitație și să semneze actele încheiate cu această
ocazie este _____ (numele și prenumele), legitimat cu CI seria _____, nr.
_____, emis de _____, la data de _____, conform Împuternicire
nr. _____ din data de _____ (emisă de administratorul ofertantului/ofertantul înscris la
licitație).

Declar că am cunoștință de conținutul documentației de atribuire, am intrat în posesia
documentației în următorul mod :

_____ și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu aceasta, iar contractul de vânzare -
cumpărare să se încheie cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei și de
condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație prevăzute în documentația de atribuire și ne
asumăm responsabilitatea pierderii acesteia în condițiile stabilite.

Declar că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare,
refuzul nostru, în calitate de ofertant câștigător, de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor
interese.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul neîncheierii contractului în termenul stabilit în documentația
de atribuire, din culpa noastră, în calitate de ofertant câștigător, datorăm daune interese.

Declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea
contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente
doveditoare de care dispunem.

La prezenta declarație anexez următoarele documente:

a) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului sau cartea de identitate a
ofertantului, după caz;
- Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație;
- Dovada achitării garanției de participare.

b) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social și punctele de lucru; administratorul ofertantului;
- Declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant din care să rezulte că ofertantul nu se află într-una din următoarele situații :
 - i. a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, 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;
 - ii. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social. *În cazul ofertanților care au puncte de lucru pe raza municipiului Râmnicu Vâlcea, aceștia vor prezenta și certificat fiscal emis de către Direcția Economico – Financiară din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;*
- Împuternicire/procură pentru persoana care va participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

Data completării : _____

Ofertant,

(semnătură autorizată)



FORMULAR DE OFERTĂ

_____, în calitate
de ofertant, cu sediul/domiciliul în localitatea _____, str.
_____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, Județul
_____, CUI/CIF/CNP _____, tel. _____, reprezentat prin
_____, cu domiciliul în localitatea
_____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____,
ap. _____, Județul _____, CNP _____, posesor al CI seria
_____, nr. _____, examinând documentația de atribuire privind vânzarea prin
licitație publică a imobilului — teren în suprafață de 400 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Morilor nr.
28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089, mă angajez ca, în conformitate cu prevederile și cerințele
cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr bunul imobil teren în suprafață 400 mp, situat în
Râmnicu Vâlcea, str. Morilor nr. 28G, înscris în Cartea Funciară nr. 64089, la prețul de :
_____ lei.

Mă angajez ca în cazul în care această ofertă este stabilită câștigătoare, să cumpăr bunurile conform
documentației de atribuire.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la data de

(precizată în documentația de atribuire) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând
înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data completării : _____

Ofertant,

(semnătură autorizată)