

**HOTĂRÂREA NR. 23  
DIN DATA DE 17.06.2020**

**Privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț**

Consiliul Local al Comunei Topleț întrunit în ședință ordinară, în data de 17.06.2020;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul Comunei Topleț ;
- Raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Topleț;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Topleț;
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 18/14.05.2020 pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț;

În temeiul art. 129, alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), art. 363, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

(2) Vânzarea terenului prevăzut la alin (1) se va face prin licitație publică deschisă cu strigare organizată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe baza Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 18/14.05.2020.

Art. 2. – Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț, întocmit de primarul comunei Topleț, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 – (1) Se însușește raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Duțu Viorica cuprins în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, pentru terenul în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației, în cuantum de 9130 lei (fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat dintre prețul din raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

(3) Se aprobă garanția de participare la licitație, în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, respectiv, 913 lei (fără TVA).

(4) Se stabilește valoarea pasului de licitație la 10% din prețul de pornire al licitației, respectiv, 913 lei (fără TVA).

Art. 4 – (1) Se aprobă caietul de sarcini pentru vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț, cuprins în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Caietul de sarcini se va obține de solicitant, după achitarea taxei de participare la licitație, în cuantum de 300 lei, sumă estimativă calculată pentru acoperirea costurilor cu organizarea procedurilor de înstrăinare a suprafeței de teren ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 5 – (1) Se desemnează comisia de licitație, în următoarea componență:

1. BLIDARU ION, viceprimar, președinte;
2. POPESCU MARIANA, inspector asistent, secretarul comisiei;
3. DOROBANȚU GHEORGHE, referent superior, membru;
4. SERACOVAN BOBBY-IOAN, consilier local, membru;
5. ERIMESCU ILIE, consilier local, membru;

(2) Se desemnează ca membrii supleanți ai comisiei de licitație următoarele persoane:

1. CĂRĂBOI ILEANA, inspector principal, pentru președintele comisiei;
2. MERCAȘ LILIANA, referent superior, pentru secretarul comisiei;
3. RAȚIU IOAN, referent IA, pentru membru comisie;
4. MANTOC NICOLAE, consilier local, pentru membru comisie;
5. FUSARIU GABRIEL-PATRICK, consilier local, pentru membru comisie;

Art. 6 – Primarul Comunei Topleț va stabili data licitației publice cu strigare pentru vânzarea bunului imobilul prevăzut la art. 1., alin (1) din prezenta Hotărâre, precum și conținutul anunțului de licitație.

Art. 7 – (1) Dacă bunul imobil nu este adjudecat la prima ședință de licitație publică, Primarul Comunei Topleț va organiza o nouă ședință de licitație publică pentru vânzarea bunului imobil, cu aceeași comisie de licitație.

(2) În oricare din situațiile prevăzute la alin (1) prețul de adjudecare a bunului imobil nu poate fi mai mic decât prețul de pornire al licitației (9130 lei, fără TVA) majorat cu un pas (913 lei, fără TVA), respectiv, 10 043 lei (fără TVA).

(3) În situația în care nici după a doua ședință de licitație, bunul imobil nu este adjudecat, Primarul Comunei Topleț va informa Consiliul Local al Comunei Topleț asupra acestui aspect.

(4) Consiliul Local al Comunei Topleț, în situația prevăzută la alin. (3) poate dispune fie continuarea procedurii de licitație până la adjudecarea bunului imobil, fie retragerea bunului imobil de la vânzare prin licitație publică.

(5) Retragerea bunului imobil de la vânzare prin licitație publică, sau modificarea condițiilor privind vânzarea acestuia se va face prin hotărâre a consiliului local.

(6) În situația prevăzută la alin. (3) în cazul în care Consiliul local al Comunei Topleț nu adoptă hotărârea prevăzută la alin. (5) se prezumă acordul Consiliului Local al Comunei Topleț pentru continuarea procedurii, în condițiile stabilite de prezenta hotărâre, pentru vânzarea prin licitație publică, cu strigare a bunului imobil.

Art. 8 – În situația adjudecării bunului imobil, se împuternicește Primarul Comunei Topleț, domnul Hașcă Ilie, în vederea semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică la Biroul notarului public.

Art. 9 – Cheltuielile vânzării bunului imobil, constând în taxele notariale, cele privind înscrierea imobilului în Cartea Funciară și contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 10 – Prezenta Hotărâre va fi adusă la cunoștință publică și se comunică Prefectului Județului Caras-Severin, Primarului și Contabilului Comunei Topleț, precum și persoanelor prevăzute la art. 5.

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

ANEXA NR. 1 LA  
HOTĂRÂREA NR. 23  
DIN DATA DE 17.06.2020

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

### I. DATE GENERALE

#### I.1. DENUMIRE PROIECT

Studiu de oportunitate cu privire la vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

#### I.2. ELABORATOR : COMUNA TOPLEȚ – PRIMAR

#### I.3. AMPLASAMENT

Terenul este situat în localitatea Topleț, județul Caraș-Severin, pe malul pârâului Bârza, este în domeniul privat de interes local al Comunei Topleț, se află în extravilanul Comunei Topleț, are suprafața de 2389 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț.

Principalele caracteristici ale imobilului sunt:

- Utilizarea actuală: în prezent este folosit drept păstrăvărie;
- Amplasare: periferică;
- Suprafață: 2389 mp;
- Tip drum acces: drum comunal;
- Forma: regulată;
- Înclinarea: plată;
- Starea terenului: constructibil;
- Utilități existente în zonă: energie electrică, sursă de apă în imediata vecinătate;
- Artere importante de circulație în apropiere: auto, cu acces la șoseaua principală, DE 70 Caransebeș-Herculane;
- Caracterul edilitar: Zonă cu activități piscicole;
- Grad de poluare orientativ( rezultat din observații sau informații, fără expertizare determinări de laborator a noxelor): absența poluării;

## II. OPORTUNITATEA VÂNZĂRII

II. 1 Motivele de ordin legislativ care impun vânzarea terenului sunt următoarele:

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră:

„(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

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

II. 2. Motivele de ordin economic, financiar și social care impun vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local;

-punerea în valoare a suprafețelor mici de teren:

## III. FUNDAMENTAREA VÂNZĂRII

Dezvoltarea economică a Comunei Topleț prin punerea în circulație a imobilului scos la vânzare, generarea de venituri la bugetul local și oportunități pentru cumpărător de a dezvolta investiții pe terenul scos la vânzare și implicit venituri la bugetul local.

## IV. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Teren categoria de folosință pășune, conform extrasului CF, situat în extravilanul Comunei Topleț.

Terenul este în proprietatea privată a comunei Topleț și se afla în imediata vecinătate a intravilanului Comunei Topleț, sat Bârza..

Terenul nu este grevat de sarcini sau interdicții.

## V. PREȚUL MINIM DE VÂNZARE

Prețul de pornire al licitației este de 9130 lei (fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat dintre prețul din raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

Prețul minim de vânzare este de 10.043 lei, (fără TVA), reprezentând prețul de pornire al licitației (9130 lei, fără TVA) majorat cu un pas (913 lei, fără TVA), respectiv, 10 043 lei (fără TVA).

## VI. CARACTERISTICILE TEHNICE ALE INVESTITIEI

Terenul va fi folosit în scopul ales de investitor (cumpărător), cu respectarea prevederilor legale în materie.

## VII. AVIZE SI ACORDURI

Nu sunt necesare avize si acorduri în vederea vânzării. Se va declara la Registrul agricol al Primăriei Comunei Topleț după finalizarea vânzării de cumpărător.

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

**ANEXA NR. 3 LA  
HOTĂRÂREA NR. 23  
DIN DATA DE 17.06.2020**

**CAIET DE SARCINI**

**Pentru vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț**

**I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI**

**Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în extravilanul comunei Topleț, evidențiat în . Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, în suprafață de 2389 mp.**

**Imobilul se află în proprietatea privată a Comunei Topleț, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.**

**I.2. FORMA DE LICITAȚIE**

**Licitație publică deschisă cu strigare, în baza HCLT nr. 18/14.05.2020.**

**I.3. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul de pornire al licitației este de 9.130 lei (Fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat prin raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.**

**I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI**

**Imobilul situat în extravilanul Comunei Topleț este evidențiat în CF nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, în suprafață de 2389 mp. Terenul este situat în zona satului Bârza, în categoria de folosință pășune, fiind dezlipit din Izlazul comunal al Comunei Topleț și se află sub incidența art. 3, alin (1) din Legea nr. 17/2014. Principalele caracteristici ale imobilului sunt:**

**Utilizarea actuală: în prezent este folosit drept păstrăvărie;**

**Amplasare: periferică;**

**Suprafață: 2389 mp;**

**Tip drum acces: drum comunal;**

**Forma: regulată;**

**Înclinarea: plată;**

**Starea terenului: construibil;**

**Utilități existente în zonă: energie electrică, sursă de apă în imediata vecinătate;**

**Artere importante de circulație în apropiere: auto, cu acces la șoseaua principală, DE 70**

**Caransebeș-Herculane;**

**Caracterul edilitar: Zonă cu activități piscicole;**

Grad de poluare orientativ( rezultat din observații sau informații, fără expertizare determinări de laborator a noxelor): absența poluării;

Posibilități de investiții: dezvoltare activități piscicole;

Pentru vânzarea imobilului s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 3/18.05.2020

### 1.5. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului sunt următoarele :

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră:

„(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

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

- atragerea de venituri la bugetul local

### I.6. TERMENE

Licitația va avea loc la sediul Primăriei Comunei Topleț.

Anunțul de licitație, respectiv, termenele de depunere a ofertelor și data desfășurării licitației se aprobă de Primarul Comunei Topleț, cu respectarea prevederilor capitolului VIII din HCLT nr. 18/14.05.2020.

Termenele privind desfășurarea licitației curg de la data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitație. Aducerea la cunoștință publică a licitației se va realiza prin publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Parte a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul Primăriei Comunei Topleț și la avizierul Primăriei Comunei Topleț.

Perioada de depunere a ofertelor este de cel puțin 20 de zile calendaristice dela data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitație.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

## I.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului.

## I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației, stabilit de consiliul local.

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 913 lei.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Topleț, cod fiscal 3227270, cont nr. RO53TREZ1825006XXX002467 deschis la Trezoreria Caransebeș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în C.F.nr. 31323, nr. cadastral., nr. topografic 31323.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

## I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Neparticiparea la licitație a ofertanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de forță majoră invocate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi plini, sau după caz, completată cu supleanți.

Deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor.

La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele ofertanților și societățile pe care aceștia le reprezintă.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse și înregistrate la registratura Primăriei Comunei Topleț, cel puțin 2(două) oferte care îndeplinesc condiția de valabilitate stabilită prin documentația de licitație.

În cazul în care la prima ședință de licitație nu sunt minim 1 participant, a cărui ofertă îndeplinește condiția de valabilitate, imobilul nu se adjudecă, acesta putând fi adjudecat la următoarea ședință de licitație dacă se îndeplinesc condițiile prevăzute de HCLT nr. 18/14.05.2020.

Valoarea de adjudecare a imobilului, în toate situațiile, trebuie să fie mai mare față de prețul de pornire cu cel puțin un pas.

Plicurile, închise și sigilate, care cuprind documentele solicitate pentru îndeplinirea condiției de valabilitate a ofertei, se predau comisiei de licitație la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Membrii comisiei de licitație/ supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după anunțarea ofertelor primite la data și în deschiderea ședințelor organizate pentru desfășurarea procedurii de licitație, care se va păstra la dosarul licitației.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație îl va sesiza de îndată pe vânzător despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu membrul supleant.



Supleanții participă la ședințele comisiei de licitație numai în situația în care membri acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Documentele depuse de ofertanți în plicul sigilat înregistrat la Registratura Primăriei Comunei Topleț pentru participarea la licitație, se deschid în ordinea înregistrării lor.

După deschiderea plicurilor în ședința publică, comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin în totalitate documentele solicitate prin documentația de licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor sigilate, cel puțin o oferta să fie valabilă prin întrunirea condițiilor de valabilitate prevăzute în documentația de licitație.

În caz contrar, vânzătorul este obligat să încheie prima ședința de licitație fără adjudecarea bunului respectiv.

După analizarea conținutului plicului depus de către fiecare ofertant, secretarul comisiei de licitație consemnează în procesul-verbal rezultatul analizei pe baza condițiilor impuse prin documentația de licitație, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Dacă procedura se continuă cu ofertele care au îndeplinit condiția de valabilitate, se consemnează în continuare rezultatul vânzării implicit adjudecatarul.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de licitație.

Licitația propriu-zisă se face numai după ce ofertele și ofertanții au fost calificați din punct de vedere al valabilității ofertei.

Forma de licitație este licitație publică cu strigare.

Pentru fiecare pas vor fi 3 strigări, iar de la un pas la altul, prețul va crește cu 10% față de prețul de pornire al licitației, respectiv cu 913 lei

Presedintele comisiei anunța prețul de pornire a licitației, pasul minim de licitație și eventuale notificări cu privire la modificarea caietului de sarcini (dacă este cazul).

Licitatia se desfășoară după regula "licitatiei competitive", respectiv la un pret în urcare. Astfel, după ce se striga prețul de pornire a licitației, în ordinea ce va fi stabilită, fiecare ofertant interesat va striga prețul pe care îl oferă (care trebuie să fie mai mare decât oferta anterioară cu cel puțin un pas de licitație), până când unul dintre ofertanți ajunge la prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un pret mai mare. Presedintele comisiei repeta de trei ori prețul acceptat de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu accepta prețul strigat, imobilul se adjudecă ofertantului care a oferit prețul cel mai mare.

In caz de egalitate a preturilor oferite, bunul nu se va vinde, urmând a se desfășura o nouă licitație.

Secretariatul comisiei va întocmi procesul verbal de adjudecare în care se vor consemna denumirea ofertanților, numele și prenumele reprezentanților ofertanților, denumirea ofertantului câștigător și a ofertei cu care acesta a câștigat licitația pentru vânzarea imobilului scos la licitație, precum și ofertanții clasificați pe locurile următoare și oferta acestora.

Procesul verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de reprezentanții ofertanților. Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul din participanți.

Intr-o anexă la procesul verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la prețul de pornire al licitației.

Documentele aparținând ofertanților care au transmis notificări de retragere, documentele întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate ofertanților respectivi.

Orice incercare a unui ofertant sau actiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea sedintei de licitatie poate avea ca rezultat respingerea ofertei si descalficarea ofertantilor respectivi.

Dupa sedinta de licitatie toate documentele licitatiei se vor arhiva la sediul organizatorului licitatiei.

Procesul verbal de adjudecare a licitatiei publice cu strigare, impreuna cu anexele sale reprezinta documentul pe baza caruia este stabilit rezultatul licitatiei publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun pret. Acesta se va intocmi in mai multe exemplare, respectiv cate unul pentru fiecare parte participante la licitatie si anume:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitatiei;
- un exemplar pentru evidenta la dispozitia comisiei;
- cate un exemplar ofertantilor participanti la licitatie, la cerere.

In procesul verbal al licitatiei se vor consemna de asemenea:

- nominalizarea ofertantului a cărui oferta de preț a fost declarata câștigătoare si cu care s-a clasat pe primul loc;
- nominalizarea ofertanților clasati pe locurile următoare și oferta acestora;
- precizarea ca rezultatele rămân definitive doar in momentul solutionarii eventualelor contestatii.

Rezultatul licitatiei va fi afisat in termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

Eventualele contestatii ale licitanților se vor depune in scris, la sediul organizatorului licitatiei in termen de 48 ore de la incheierea licitatiei. Contestatiile vor fi solutionate in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la depunerea lor, de catre una sau mai multe persoane desemnate de Primarul comunei Topleț.

Data rezolvarii contestatiilor reprezinta data la care rezultatele raman definitive.

Semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va face in termen de 10 zile de la ramanerea definitiva a rezultatelor licitatiei, la notarul public. Refuzul ofertantului castigator de a semna contractul de vanzare-cumpărare determina pierderea garantiei de participare si interdictia de a participa la o alta licitatie ulterioara, organizata de Primăria Comunei Topleț.

In cazul in care licitatie publica deschisa nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

Cumpărătorul va achita prețul integral, la data încheierii contractului.

## **II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **II.1. INFORMAȚII GENERALE**

#### **II.1.1. INFORMAȚII GENERALE**

Licitatia pentru vânzarea imobilului aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț este licitatie publica deschisa cu strigare conform HCLT nr. 18/14.05.2020.

Licitatia va avea loc in data și la ora prevazuta în anunțul de licitatie la sediul Primăriei Comunei Topleț.

Documentele de participare la licitatie se vor depune la sediul Primăriei Comunei Topleț până la data limita prevazut în anunțul de licitatie.

#### **II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:**

**COMUNA TOPLEȚ, SAT TOPLEȚ, NR. 97, TEL/FAX 0255522409**

### **II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI**

Lansarea anunțului publicitar se va face de către Primarul Comunei Topleț.

Documentele se pot procura începând cu data aducerii la cunoștință publica a anunțului de licitatie, de la Primăria Comunei Topleț.

Termenul limita de depunere a documentelor este cel prevăzut în anunțul de licitație, la sediul Primăriei Topleț.

Deschiderea licitației va avea loc la data și ora prevăzute în anunțul de licitație.

### II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

### II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice Caraș-Severin care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul economic din cadrul Primăriei Comunei Topleț, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local Comunei Topleț;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice Caraș-Severin care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul economic din cadrul Primăriei Comunei Topleț, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Comunei Topleț;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

### II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capacitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN COMUNA TOPLEȚ, CF. 31323 TOPLEȚ. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE (DATA PRECIZATĂ ÎN ANUNȚUL DE LICITAȚIE)\_\_\_\_\_, ORA (ORA PRECIZATĂ ÎN ANUNȚUL DE LICITAȚIE)\_\_\_\_\_.
- anexat la plicul cu documentele de capacitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei.

## II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

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

Valoarea garanției de participare este de 913 lei.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

## II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

## II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

## II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

## II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

## II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de 300 lei.

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Topleț începând cu data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitație publică.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Comunei Topleț, până cel târziu în data și ora precizată în anunțul de licitație.

## III. SUPORTAREA CHELTUIELILOR

Taxele notariale, cele privind inscrierea imobilului în Cartea Funciara și contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Valoarea raportului de evaluare este de 1000 lei.

## IV. FORMULARE

Ofertanții pot folosi formularele prevăzute în anexele la prezentul caiet de sarcini, pentru participarea la licitația publică, puse la dispoziție de către organizator. Utilizarea formularelor puse la dispoziție de organizator este facultativă.

ANEXA NR.1 LA CAIETUL DE SARCINI - CERERE DE PARTICIPARE

ANEXA NR. 2 LA CAIETUL DE SARCINI- ÎMPUTERNICIRE

ANEXA NR. 3 LA CAIETUL DE SARCINI- CERERE RESTITUIRE GARANȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

ANEXA NR. 4 LA CAIETUL DE SARCINI – Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

**ANEXA NR.1 LA CAIETUL DE SARCINI**

**CERERE DE PARTICIPARE**

**PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ, CU STRIGARE, ORGANIZATĂ ÎN  
VEDEREA VÂNZĂRII TERENULUI SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI TOPLEȚ,  
ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 31323 TOPLEȚ, NR. CADASTRAL, NR.  
TOPOGRAFIC 31323, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2389 MP, AFLAT ÎN PROPRIETATEA  
PRIVATĂ A COMUNEI TOPLEȚ**

Către:

**PRIMĂRIA COMUNEI TOPLEȚ  
COMUNA TOPLEȚ, SAT TOPLEȚ, NR. 97  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**

Prin prezenta,

Participantul \_\_\_\_\_  
cu Sediul Social/Adresa din cartea de identitate in localitatea \_\_\_\_\_

CUI/CNP \_\_\_\_\_ Nr. Registrul Comertului \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ Telefon/Fax \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

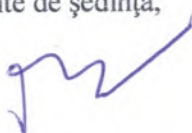
ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă, cu stigare pentru achiziționarea terenului situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic 31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț, organizată de Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_

**Am luat cunoștință de condițiile stabilite prin instrucțiunile pentru ofertanți și vă facem cunoscut că acceptăm prețul minim de pornire și pragul de licitare și vom participa la licitația publică cu strigare organizată de către dumneavoastră la data de ..... ora ..... la sediul instituției din comuna Topleț, sat Topleț, nr. 97, jud. Caraș-Severin.  
Anexăm prezentei plicul sigilat cu documentele de capabilitate prevăzute în caietul de sarcini.**

Semnatura/Stampila \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



ANEXA NR. 2 LA CAIETUL DE SARCINI

Către,  
Primăria Comunei Topleț

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în .....,  
înmatriculată  
la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ....., atribut fiscal .....,  
reprezentată legal prin ....., în calitate de  
....., împuternicim prin prezenta pe  
....., domiciliat în .....,  
....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ...., CNP  
....., eliberat de ....., la data de .....,  
având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de  
licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare privind **vânzarea terenului situat în extravilanul  
Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic  
31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț, organizată de  
Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_**, în calitate de ofertant.  
În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
  2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
  3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
  4. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.
- Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

**Data**

**Denumirea mandantului**

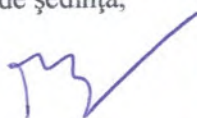
Reprezentat legal prin

\_\_\_\_\_  
(Nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(Funcție)

\_\_\_\_\_  
(Semnătura autorizată și ștampila)

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

**ANEXA NR. 3 LA CAIETUL DE SARCINI**

Participant la licitație \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

**CERERE**

**Către,  
Primăria Comunei Topleț**

Subsemnatul/Subscrisa \_\_\_\_\_, cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_  
prin prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind **vânzarea terenului situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic 31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț, organizată de Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_, în valoare de \_\_\_\_\_ lei, achitată**

cu OP/chitanță cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Restituirea se va face în contul cu nr. \_\_\_\_\_, deschis la  
(banca) \_\_\_\_\_.


Data

Semnătura

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae





ANEXA NR. 4 LA CAIETUL DE SARCINI

Persoana juridică

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)..... [se inserează numele persoanei juridice], în calitate de ofertant la procedura de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare organizată de \_\_\_\_\_ în vederea vânzării terenului situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic 31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț, organizată de Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_, declar pe proprie răspundere următoarele:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit ;
- c1) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și, respective, nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

Subsemnatul 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. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

.....

Persoană juridică,

Președinte de ședință,



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

EXPERT EVALUATOR  
CNP: 2580504110643 CIF: 28010098  
Legitimatie ANEVAR- EI, EPI-12422, valabila 2020

ANEXA NR 2  
LA HOTĂRÂREA NR. 23  
DIN SAȚA DE 17.06.2020

## RAPORT DE EVALUARE

TEREN EXTRAVILAN  
TOPLET  
JUD. CARAS-SEVERIN

1.EVALUATOR DUTU VIORICA-EXPERT CONTABIL-  
EXPERT EVALUATOR  
CNP: 2580504110643 CIF: 28010098

Legitimatie UNEAR EI, EPI-12422, valabila 2020  
Expert evaluator Dutu Viorica  
Adresa evaluatorului Caransebes, str. Ardealului, bl.11, sc.A, ap.8  
jud. Caras-Severin Tel.: 0766-329836

2.BENEFICIAR COMUNA TOPLET  
Adresa Toplet nr.155, jud. Caras-Severin  
CUI : 3227270

2.PROPRIETATEA TEREN EXTRAVILAN  
TOPLET jud. Caras-Severin  
EVALUATA S= 2.389 mp  
(conform inspectiei)

Proprietar COMUNA TOPLET  
Jud. Caras-Severin



3.DECLARAREA VALORII 9.130 lei (1.910 EUR)  
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA 3,82 lei/mp (0,80 EUR/mp)  
(FARA TVA)

4.TIP DE VALOARE	Valoare de piata	
SCOPUL EVALUARII	Tranzactionare	
DATA EVALUARII	16.01.2020	
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EUR = 4,7795 lei	
5.DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Cartea Funciara nr. 31323 teren extravilan Barza, in suprafata de 2.389 mp.	
	Sarcini: nu sunt.	
6.UTILIZAREA ACTUALA:	In prezent este folosita drept Pastravarie.	
7. DESCRIEREA TERENULUI DATE GENERALE	Amplasare:	periferica
	Suprafata:	2.389 mp
	Tip drum acces:	drum comunal
DESCRIERE	Forma:	regulata
	Inclinarea:	plata
	Stare teren:	construibil
	Utilitati existente in zona:	-energie electrica; -sursa de apa in imediata vecinatate.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: cu acces la soseaua principal, DE 70 Caransebes-Herculane..	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Zona cu activitati piscicole.	
GRAD DE POLUARE ORIENTATIV(rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara exper- tizare sau determinari de laborator ale noxelor)	Absenta poluarii.	



DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI NATURA ZONEI	Piata terenurilor.  Zona in declin Informatii despre taxele si impozitele locale: -normale.
OFERTA DE IMOBILE SIMILARE	In crestere
CEREREA DE IMOBILE SIMILARE	In scadere
ECHILIBRUL PIETEI (Raportul cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea ofertei
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	Dezechilibru in favoarea ofertei. Rezultatul cercetarii: posibilitatea scaderii pretului tinand cont de criza financiara acuta.



#### 9. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

**Cea mai buna utilizare**- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Conditiiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari ale proprietatii sunt :

- permisibila legal ;
- posibila fizic ;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.

Pe baza informatiilor furnizate de proprietar, proprietatea de evaluat este analizata pentru cea mai buna utilizare a terenului liber in ipoteza construirii pe acest teren a unei pastravarii, in ipoteza in care exista pe acest teren o constructie cu acest scop.

#### 10. EVALUARE REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

Valoarea terenului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele Internationale de Evaluare (IVS) 2015, publicate de catre IVSC, recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania):

- IVS 101-Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102- Implementare
- IVS 103- Raportarea evaluarii
- IVS 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

## 10.1 ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

In Anexa nr.1 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin comparatia vanzarilor.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN  
METODA COMPARATIEI VANZARILOR: 9.130 LEI

## 10.2. ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI

In Anexa nr.2 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin capitalizarea venitului.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN  
METODA CAPITALIZARII VENITULUI 8.920 LEI

## 11. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 11.1. DEFINITII

Intrucat scopul acestei evaluari este, conform celor mentionate la punctul 4, estimarea valorii de piata, vom proceda in continuare la clarificarea acestui termen.

Conform standardului, definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

### 11.2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.



starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificarea evaluatorului.

5. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
6. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatari si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare.

### 11.3. ALTE PRECIZARI.

In procesul de evaluare se vor utiliza si informatii in EUR, USD si RON (lei noi), conversia in alte monede urmand a fi efectuata de catre destinatar.

### 12. SURSE DE INFORMARE

Preturile comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- publicatii imobiliare
- preturi tranzactionate la birourile notariale

**Pentru comparabila A:** “ Vand teren extravilan, fanete, com. Brebu, Caras-Severin, 6.700 mp. Pret: 4.400 EUR. “

[www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) 04.12.2019

**Pentru comparabila B:** ” Vand teren intravilan arabil, 3200 mp la 8 km de Caransebes, in localitatea Var, ideal pentru apicultura, fiind imprejmuit de salcami. In apropiere este un parau, padure, aer curat. Poate fi amenajata gradina, pomicultura sau se poate construi o locuinta. Pret: 4.000 EUR.”

[www.romimo.ro](http://www.romimo.ro) 26.12.2019

**Pentru comparabila C:** “ Vand teren intre Caransebes si Zlagna, cu intrate direct din sosea, suprafata 6.000 mp, latime la strada 13 m. Vedere spre oras si spre Muntele Mic, ideal pentru o cabanuta, livada. Pret: 6.000 EUR”

[www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) 15.12.2019

### 13. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu de baza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii,



concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

#### 14. CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

3. Nu am interese anterioare prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.

6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate de mine, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este de:

VALOAREA DE PIATA  
RECOMANDATA

**9.130 lei**

VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA  
COMPARATIEI VANZARILOR.  
VALOAREA NU CONTINE TVA

Expert evaluator,  
Dutu Viorica



## METODA COMPARATIEI DIRECTE



Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru prin care se face estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premisa majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si caracteristicile economice.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

Dupa culegerea si analiza datelor de piata, acestea sunt aranjate intr-o *grila de piata*, care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea de evaluat iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Pentru fiecare element de comparatie se repartizeaza o linie de corectii. Corectia se face asupra pretului tranzactiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a corectiilor totale. Tranzactiile care necesita cele mai mici corectii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale.

In cazul proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei tranzactii relativ recente a unor proprietati imobiliare ale caror caracteristici principale sunt cuprinse in tabelul urmatoare:

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	A	B	C
Suprafata (mp)	2389	6700	3278	6000
Amplasament	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Localizare	Topleț-Barza	Brebu	Var	Caransebes - Zlagna
Restrictii juridice	nu	nu	nu	nu
Pret oferta (EUR/mp)		0,65	1,25	1,00
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Dreptul de prop. transmis	drept folosinta	libera	libera	libera
Restrictii de constructie	nu	nu	nu	nu
Utilitati	Energie, apa	nu	nu	nu



Elementele de comparatie	Proprietatea evaluata	A	B	C
Pret de vanzare (EUR/mp)		0,65	1,25	1,00
Drepturi de propr.transmise	drept folosinta	libera	libera	libera
Corectia pentru drepturi de proprietate transmise		+50%	+50%	+50%
Pret corectat		1,00	2,00	1,50
Conditii de finantare	cash	cash	cash	Cash
Corectia pentru finantare		0	0	0
Pret corectat		1,00	2,00	1,50
Restrictii juridice	nu	nu	nu	nu
Corectii pentru restr.juridice		0	0	0
Pret corectat		1,00	2,00	1,50
Suprafata (mp)	2389	6700	3278	6000
Corectii pentru suprafata		-15%	-5%	-10%
Pret corectat		0,85	1,90	1,35
Constructii existente	da	nu	nu	nu
Corectii pt. constructii existente		-10 %	-10%	-10%
Pret corectat		0,75	1,70	1,20
Amplasament	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Corectii pentru amplasament		0	-50%	0
Pret corectat		0,75	0,85	1,25
Localizare	Toplet	Brebu	Var	Caransebes - Zlagna
Corectii pentru localizare		+10%	-25%	-15 %
Pret corectat		0,80	0,65	1,00
Utilitati	Energie, apa	nu	nu	nu
Corectii pentru utilitati		+35%	+20%	+20%
Pret corectat		0,95	0,80	1,20
Corectie bruta procentuala %		+70	-20	+35

### CONCLUZII

In cazul de fata proprietatea B avand mai putine corectii si cele mai multe elemente de asemanare, determina valoarea de piata a proprietatii, si anume:

0,80 EUR/mp

adica:

$0,80 \text{ EUR/mp} \times 4,7795 \text{ lei/EUR} = 3,82 \text{ lei/mp.}$

Valoare totala:

$0,80 \text{ EUR/mp} \times 2.389 \text{ mp} = 1.910 \text{ EUR}$

adica:

$1.910 \text{ EUR} \times 4,7795 \text{ lei/EUR} = 9.130 \text{ lei}$



### 5.1.2. Metoda capitalizării directe

#### Premize generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca și investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a aduce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctual de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

**Capitalizarea directă** este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimate al venitului net într-un indicator de valoare a proprietății

Castigul luat în considerare este în mod current cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, profitul net, venitul generat de teren sau clădiri.

**Rata de capitalizare** reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată de piață și care rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor castiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficiente de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

$$\text{Valoarea} = \text{Venit net} / \text{rata de capitalizare (factor de multiplicare)}$$

Aplicarea metodei este justificată de informațiile privind dezvoltarea municipiului Caransebeș din ultimii ani și estimările viitoare.

În condițiile normale de piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie veniturilor realizate din exploatarea imobilului fie din închirierea acestuia.

#### Determinarea venitului brut potențial

**Venitul brut potențial** reprezintă venitul generat din utilizarea maximă, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Evaluatorul, în urma studiului de piață efectuat și în urma analizei informațiilor obținute a concluzionat drept cale de obținere de venit maxim, închirierea imobilului. În opinia evaluatorului, prețul posibil de obținut pentru chiria lunară a imobilului supus evaluării este de 10 EUR/lună, adică 50 lei/lună.

Conform mențiunilor și analizelor prezentate anterior, venitul brut potențial pe perioada unui an calendaristic este :

#### Determinarea venitului brut potențial

$$200 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni} = 2.400 \text{ lei}$$

#### Determinarea venitului brut efectiv



legate de gradul de ocupare si de posibilitatile de incasare a chiriiilor.

Evaluatorul a considerat 20% pierderi rezultate din neocupare, respective din neincasari.

$$2.400 \text{ lei} \times 80\% = 1.920 \text{ lei}$$

#### **Determinarea cheltuielilor de exploatare**

Pentru functionarea in conditiile pietei analizate si in vederea obtinerii chiriei previzionate, proprietarul va trebui sa recurga la o serie de cheltuieli obligatorii:

- impozit teren	100 lei
- asigurari	100 lei
- intretinere	450 lei
Total cheltuieli de exploatare	: 650 lei

#### **Determinarea venitului net**

Venit brut efectiv:	1.920 lei
Din care se scad:	
Cheltuieli de exploatare:	650 lei
Venit impozabil:	1.270 lei
Impozit pe profit(16%):	200 lei
VENIT NET:	1.070 lei

#### **Determinarea ratei de capitalizare**

Din analiza proprietatilor tranzactionate in ultima perioada de timp se poate estima o rata de capitalizare (c) de 12 %.

#### **Determinarea valorii proprietatii**

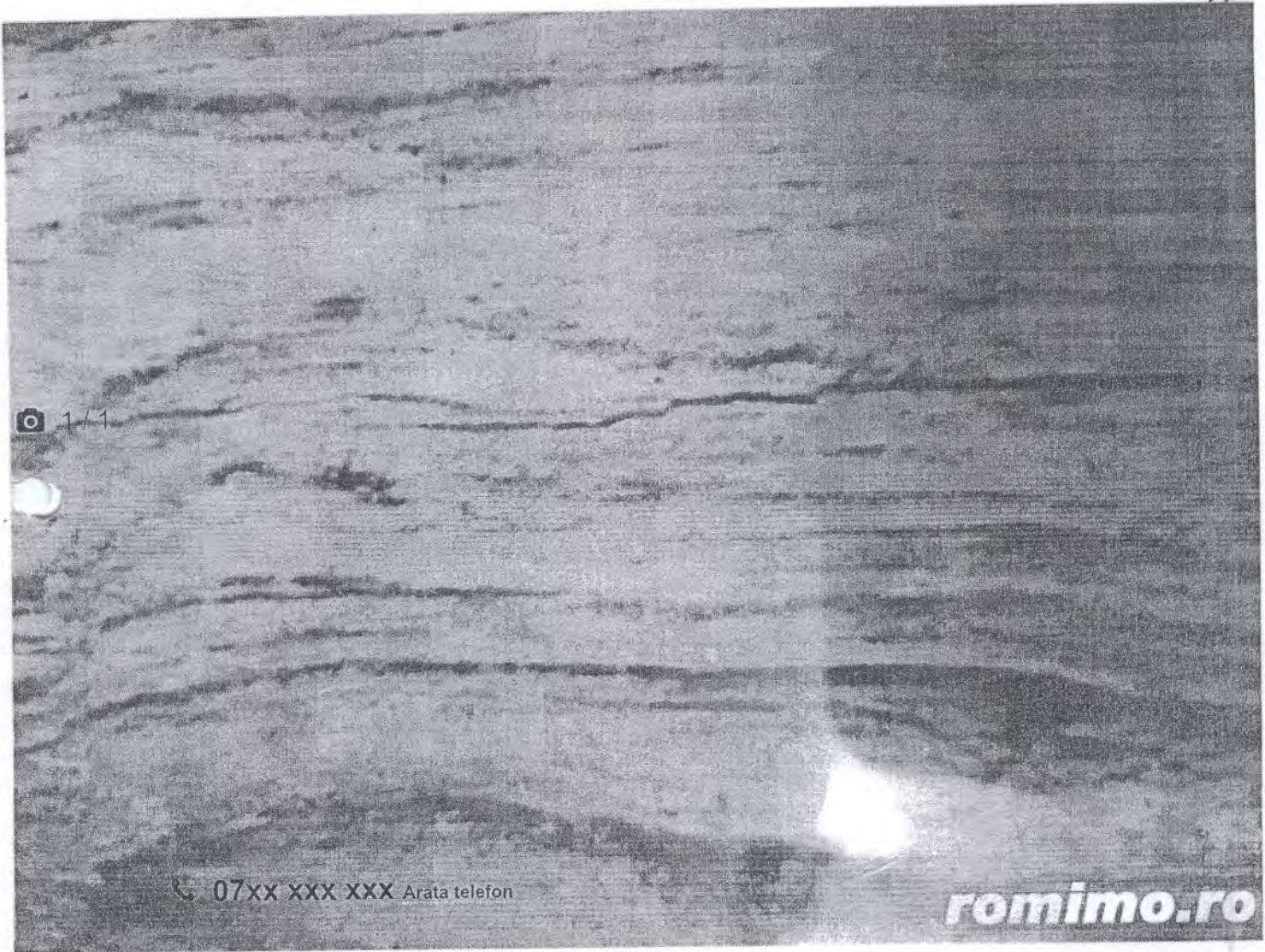
$$V = \text{Venit net} / c = 1.070 \text{ lei} / 12\% = 8.920 \text{ lei}$$

$$V = 8.920 \text{ lei}$$



(/)

A.



1/1

07XX XXX XXX Arata telefon

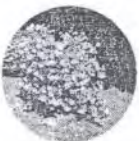
romimo.ro

Vand teren extravilan, linie  
com. Brebu, c-5, 670 mp. Part. 1/100 E.C. (c. 65 E.C./mp.)

FA OFERTA

Vizualizari: 138 (/statistica-anunt-eege163if9317172194g8hd0gi9ffie5.html)

Raporteaza



**Stela (/anunturi-utilizator-7b0f60767c6e)**

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-7b0f60767c6e)

Urmareste



fi de... 2019.

Distribuie anuntul pe



## Specificatii

**Suprafata terenului**  
3278,0 m

## Descriere

Vand teren intravilan arabil, 3200 mp la 8 km de Caransebes, in localitatea VAR, ideal pentru apicultura, fiind imprejmuit de salcami.

In apropiere este un parau, padure, aer curat. Poate fi amenajata gradina, pomicultura, sau se poate construi o locuinta Pret 4000 euro, suprafata totala: 3278

FA OFERTA

Vizualizari: 1145 (/statistica-anunt-7b0161727d696b55.html)

Raporteaza

**RADU IONELIA (/anunturi-utilizator-780d6071786160)**

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-780d6071786160)

Urmareste

Distribuie anuntul pe



26 dec. 2019

Mesaj



1 EUR ★  
C.

📷 1 / 3

### Specificatii

**Suprafata terenului**

6000,0 m

**Front stradal**

13.00

### Descriere Imobiliare

Vand teren intre Caransebes si Zlagr  
Vedere spre oras si spre Muntele Mi

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro) (<https://extravilan/anunt/teren/7b0164747a6>)

*Permis de construire direct din zona, terenul este pt o casa, la strada.*

703 m

*la str. 13 m.*  
Suprafata totala: 6000

iri/teren-

Zonă

6.409 m<sup>2</sup>

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

📍 FA OFERTA

👁 Vizualizari: 1456 (/statistica-anunt-7b0164747a696b5f.html)

⚠ Raporteaza



**florin** (/anunturi-utilizator-7b0e6c7e7c6b)

☎ Telefon validat

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-7b0e6c7e7c6b)

👤 Urmareste

*15 dec - 2019*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes

Nr. cerere	28608
Ziua	27
Luna	09
Anul	2019



Cod verificare  
100074615653

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31323 Topleț

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, extravilan Barza

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31323	2.389	Teren neimpresmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>28608 / 27/09/2019</b> Act Administrativ nr. 23, din 31/07/2019 emis de Consiliul Local al comunei Topleț; Act Administrativ nr. 26622, din 11/09/2019 emis de BCPI Caransebes;		
B1	Se înființează cartea funciară 31323 a terenului cu număr cadastral 31323, în baza documentației cadastrale avizată la data de 03.10.2019 și a H.C.L. al comunei Topleț nr. 23/31.07.2019, pentru terenul în suprafața de 2.389 mp., ce se dezlipsește din Izlazul comunal fără nr. top. % înscris în CF pe hartie nr. 105 cont. 253 cont. 463/a a localității Barza.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza CF vechi, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>COMUNA BĂRZA</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

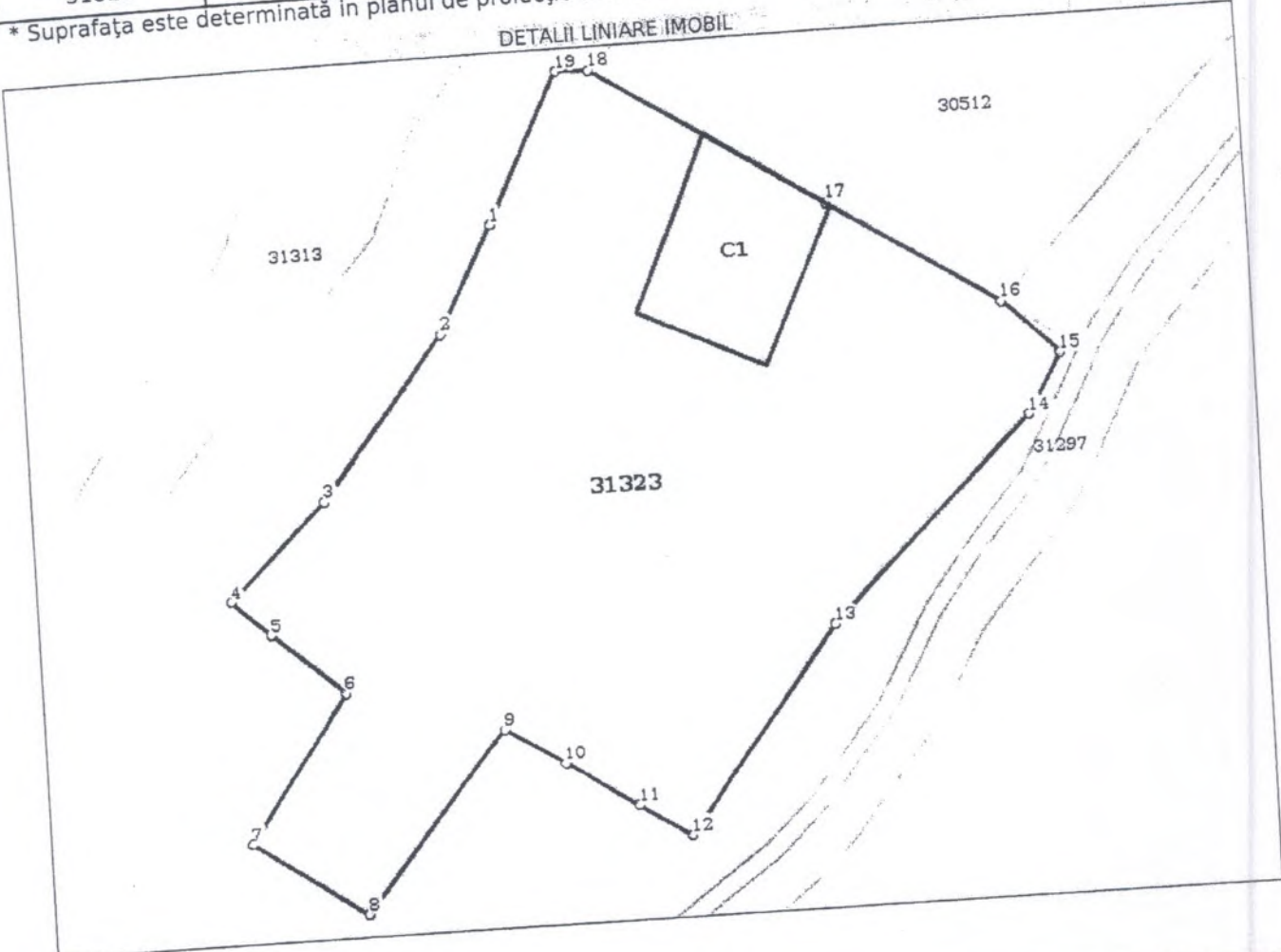


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*
31323	2.389

Observații / Referințe

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	2.389	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31323-C1	construcții anexa	168	Fara acte	S. construita la sol: 168 mp; S. construita desfasurata: 168 mp;

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.725
2	3	16.582
3	4	11.216
4	5	4.183







2

3





**Comisia pentru agricultură, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism a  
Consiliului Local al Comunei Topleț**

**RAPORT DE AVIZARE**

**La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.**

Comisia, întrunită în ședința de lucru, astăzi 16.06.2020, orele 14<sup>00</sup>, în urma analizei materialelor prezentate și a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

constată următoarele:

- Proiectul de hotărâre cuprinde măsuri oportune, existând mijloace materiale pentru îndeplinirea măsurilor propuse;

-

Având în vedere că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale, comisia

**avizează fără amendamente**

**proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.**

PREȘEDINTE COMISIE

SECRETAR COMISIE



COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICO-FINANCIARE  
JURIDICĂ , DE DISCIPLINĂ, RELAȚII EXTERNE ȘI INTEGRARE EUROPEANĂ A  
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

RAPORT DE AVIZARE

**La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.**

Comisia, întrunită în ședința de lucru, astăzi 16.06.2020, orele 15<sup>00</sup>, în urma analizei materialelor prezentate și a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

constată următoarele:

- Proiectul de hotărâre cuprinde măsuri oportune, existând mijloace materiale pentru îndeplinirea măsurilor propuse;

Având în vedere că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale, comisia

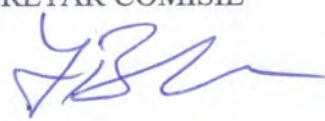
avizează fără amendamente

**proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.**

PREȘEDINTE COMISIE



SECRETAR COMISIE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ  
NR. 39 DIN 16.06.2020

COMISIA PENTRU MUNCĂ, PROTECȚIE SOCIALĂ, PROTECȚIA COPILULUI, ÎNVĂȚĂMÂNT,  
SĂNĂTATE ȘI FAMILIE, ACTIVITĂȚI SOCIO-CULTURALE, CULTE, TINERET ȘI SPORT A  
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

### RAPORT DE AVIZARE

**La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.**

Comisia, întrunită în ședința de lucru, astăzi 16.06.2020, orele 16<sup>00</sup>, în urma analizei materialelor prezentate și a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

constată următoarele:

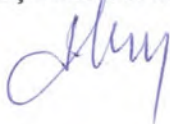
- Proiectul de hotărâre cuprinde măsuri oportune, existând mijloace materiale pentru îndeplinirea măsurilor propuse;

Având în vedere că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale, comisia

avizează fără amendamente

**proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.**

PREȘEDINTE COMISIE



SECRETAR COMISIE



**HOTĂRÂREA NR.  
DIN DATA DE**

**Privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț**

Consiliul Local al comunei Topleț întrunit în ședință ordinară, în data de

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul Comunei Topleț ;
- Raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Topleț;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Topleț;
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 18/14.05.2020 pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț;

În temeiul art. 129, alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), art. 363, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

(2) Vânzarea terenului prevăzut la alin (1) se va face prin licitație publică deschisă cu strigare organizată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe baza Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 18/14.05.2020.

Art. 2. – Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț, întocmit de primarul comunei Topleț, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 – (1) Se însușește raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Duțu Viorica cuprins în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, pentru terenul în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației, în cuantum de 9130 lei (fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat dintre prețul din raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

(3) Se aprobă garanția de participare la licitație, în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, respectiv, 913 lei (fără TVA).

(4) Se stabilește valoarea pasului de licitație la 10% din prețul de pornire al licitației, respectiv, 913 lei (fără TVA).

Art. 4 – (1) Se aprobă caietul de sarcini pentru vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț, cuprins în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Caietul de sarcini se va obține de solicitant, după achitarea taxei de participare la licitație, în cuantum de 300 lei, sumă estimativă calculată pentru acoperirea costurilor cu organizarea procedurilor de înstrăinare a suprafeței de teren ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 5 – (1) Se desemnează comisia de licitație, în următoarea componență:

1. BLIDARU ION, viceprimar, președinte;
2. POPESCU MARIANA, inspector asistent, secretarul comisiei;
3. DOROBANȚU GHEORGHE, referent superior, membru;
4. SERACOVAN BOBBY-IOAN, consilier local, membru;
5. ERIMESCU ILIE, consilier local, membru;

(2) Se desemnează ca membrii supleanți ai comisiei de licitație următoarele persoane:

1. CĂRĂBOI ILEANA, inspector principal, pentru președintele comisiei;
2. MERCAȘ LILIANA, referent superior, pentru secretarul comisiei;
3. RAȚIU IOAN, referent IA, pentru membru comisie;
4. MANTOC NICOLAE, consilier local, pentru membru comisie;
5. FUSARIU GABRIEL-PATRICK, consilier local, pentru membru comisie;

Art. 6 – Primarul Comunei Topleț va stabili data licitației publice cu strigare pentru vânzarea bunului imobilul prevăzut la art. 1., alin (1) din prezenta Hotărâre, precum și conținutul anunțului de licitație.

Art. 7 – (1) Dacă bunul imobil nu este adjudecat la prima ședință de licitație publică, Primarul Comunei Topleț va organiza o nouă ședință de licitație publică pentru vânzarea bunului imobil, cu aceeași comisie de licitație.

(2) În oricare din situațiile prevăzute la alin (1) prețul de adjudecare a bunului imobil nu poate fi mai mic decât prețul de pornire al licitației (9130 lei, fără TVA) majorat cu un pas (913 lei, fără TVA), respectiv, 10 043 lei (fără TVA).

(3) În situația în care nici după a doua ședință de licitație, bunul imobil nu este adjudecat, Primarul Comunei Topleț va informa Consiliul Local al Comunei Topleț asupra acestui aspect.

(4) Consiliul Local al Comunei Topleț, în situația prevăzută la alin. (3) poate dispune fie continuarea procedurii de licitație până la adjudecarea bunului imobil, fie retragerea bunului imobil de la vânzare prin licitație publică.

(5) Retragera bunului imobil de la vânzare prin licitație publică, sau modificarea condițiilor privind vânzarea acestuia se va face prin hotărâre a consiliului local.

(6) În situația prevăzută la alin. (3) în cazul în care Consiliul local al Comunei Topleț nu adoptă hotărârea prevăzută la alin. (5) se prezumă acordul Consiliului Local al Comunei Topleț pentru continuarea procedurii, în condițiile stabilite de prezenta hotărâre, pentru vânzarea prin licitație publică, cu strigare a bunului imobil.

Art. 8 – În situația adjudecării bunului imobil, se împuternicește Primarul Comunei Topleț, domnul Hașcă Ilie, în vederea semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică la Biroul notarului public.

Art. 9 – Cheltuielile vânzării bunului imobil, constând în taxele notariale, cele privind înscrierea imobilului în Cartea Funciară și contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 10 – Prezenta Hotărâre va fi adusă la cunoștință publică și se comunică Prefectului Județului Caras-Severin, Primarului și Contabilului Comunei Topleț, precum și persoanelor prevăzute la art. 5.

INIȚIATOR PROIECT,  
PRIMAR,  
HAȘCĂ ILIE



Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae





ANEXA NR. 1 LA  
HOTĂRÂREA NR....  
DIN DATA DE.....

STUDIUL DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

I. DATE GENERALE

I.1. DENUMIRE PROIECT

Studiu de oportunitate cu privire la vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

I.2. ELABORATOR : COMUNA TOPLEȚ – PRIMAR

I.3. AMPLASAMENT

Terenul este situat în localitatea Topleț, județul Caraș-Severin, pe malul pârâului Bârza, este în domeniul privat de interes local al Comunei Topleț, se află în extravilanul Comunei Topleț, are suprafața de 2389 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț.

Principalele caracteristici ale imobilului sunt:

Utilizarea actuală: în prezent este folosit drept păstrăvărie;

Amplasare: periferică;

Suprafață: 2389 mp;

Tip drum acces: drum comunal;

Forma: regulată;

Înclinarea: plată;

Starea terenului: constructibil;

Utilități existente în zonă: energie electrică, sursă de apă în imediata vecinătate;

Artere importante de circulație în apropiere: auto, cu acces la șoseaua principală, DE 70

Caransebeș-Herculane;

Caracterul edilitar: Zonă cu activități piscicole;

Grad de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații, fără expertizare determinări de laborator a noxelor): absența poluării;

## II. OPORTUNITATEA VÂNZĂRII

II. 1 Motivele de ordin legislativ care impun vânzarea terenului sunt următoarele:

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

„(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

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

II. 2. Motivele de ordin economic, financiar și social care impun vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local;
- punerea în valoare a suprafețelor mici de teren:

## III. FUNDAMENTAREA VÂNZĂRII

Dezvoltarea economică a Comunei Topleț prin punerea în circulație a imobilului scos la vânzare, generarea de venituri la bugetul local și oportunități pentru cumpărător de a dezvolta investiții pe terenul scos la vânzare și implicit venituri la bugetul local.

## IV. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Teren categoria de folosință pășune, conform extrasului CF, situat în extravilanul Comunei Topleț.

Terenul este în proprietatea privată a comunei Topleț și se afla în imediata vecinătate a intravilanului Comunei Topleț, sat Bârza..

Terenul nu este grevat de sarcini sau interdicții.

## V. PREȚUL MINIM DE VÂNZARE

Prețul de pornire al licitației este de 9130 lei (fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat dintre prețul din raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

Prețul minim de vânzare este de 10.043 lei, (fără TVA), reprezentând prețul de pornire al licitației (9130 lei, fără TVA) majorat cu un pas (913 lei, fără TVA), respectiv, 10 043 lei (fără TVA).

## VI. CARACTERISTICILE TEHNICE ALE INVESTITIEI

Terenul va fi folosit în scopul ales de investitor (cumpărător), cu respectarea prevederilor legale în materie.

## VII. AVIZE SI ACORDURI

Nu sunt necesare avize si acorduri în vederea vânzării.. Se va declara la Registrul agricol al Primăriei Comunei Topleț după finalizarea vânzării de cumpărător.

Întocmit,  
PRIMAR,  
HAȘCĂ ILIE  
*Hasca*

Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae  
*ay*



NR 1372/10.06.2020

Proiect

EXPERT EVALUATOR  
CNP: 2580504110643 CIF: 28010098  
Legitimatie ANEVAR- EI, EPI-12422, valabila 2020

ANEXA NR 2  
LA NOTARIA NR...



## RAPORT DE EVALUARE

TEREN EXTRAVILAN  
TOPLET  
JUD. CARAS-SEVERIN

### 1.EVALUATOR

DUTU VIORICA-EXPERT CONTABIL-  
EXPERT EVALUATOR  
CNP: 2580504110643 CIF: 28010098

Legitimatie UNEAR  
Expert evaluator  
Adresa evaluatorului

EI, EPI-12422, valabila 2020  
Dutu Viorica  
Caransebes, str. Ardealului, bl.11, sc.A, ap.8  
jud. Caras-Severin Tel.: 0766-329836

### 2.BENEFICIAR Adresa

COMUNA TOPLET  
Toplet nr.155, jud. Caras-Severin  
CUI : 3227270

### 2.PROPRIETATEA

EVALUATA  
(conform inspectiei)

TEREN EXTRAVILAN  
TOPLET jud. Caras-Severin  
S= 2.389 mp

Proprietar

COMUNA TOPLET  
Jud. Caras-Severin



3.DECLARAREA VALORII  
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA  
(FARA TVA)

9.130 lei (1.910 EUR)  
3,82 lei/mp (0,80 EUR/mp)

4. TIP DE VALOARE Valoare de piata

SCOPUL EVALUARII Tranzactionare

DATA EVALUARII 16.01.2020

CURS DE SCHIMB  
BNR LA DATA  
EVALUARII 1 EUR = 4,7795 lei

5. DATE PRIVIND  
DOCUMENTATIA  
CADASTRALA Cartea Funciara nr. 31323 teren extravilan Barza,  
in suprafata de 2.389 mp.

Sarcini: nu sunt.

6. UTILIZAREA  
ACTUALA:

In prezent este folosita drept Pastravarie.

7. DESCRIEREA TERENULUI  
DATE GENERALE

Amplasare: periferica  
Suprafata: 2.389 mp  
Tip drum acces: drum comunal

DESCRIERE

Forma: regulata  
Inclinarea: plata  
Stare teren: constructibil  
Utilitati existente in zona: -energie electrica;  
-sursa de apa in imediata  
vecinatate.

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE Auto: cu acces la soseaua principal, DE 70 Caransebes-Herculanelor

CARACTERUL EDILITAR  
AL ZONEI

Zona cu activitati piscicole.

GRAD DE POLUARE  
ORIENTATIV (rezultat din  
observatii sau informatii  
ale evaluatorului, fara exper-  
tizare sau determinari de  
laborator ale noxelor)

Absenta poluarii.



DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI NATURA ZONEI	Piata terenurilor.  Zona in declin Informatii despre taxele si impozitele locale: -normale.
OFERTA DE IMOBILE SIMILARE	In crestere
CEREREA DE IMOBILE SIMILARE	In scadere
ECHILIBRUL PIETEI (Raportul cerere/oferta)	Dezechilibru in favoarea ofertei
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	Dezechilibru in favoarea ofertei. Rezultatul cercetarii: posibilitatea scaderii pretului tinand cont de criza financiara acuta.



#### 9. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

**Cea mai buna utilizare**- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Conditiiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari ale proprietatii sunt :

- permisibila legal ;
- posibila fizic ;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.

Pe baza informatiilor furnizate de proprietar, proprietatea de evaluat este analizata pentru cea mai buna utilizare a terenului liber in ipoteza construirii pe acest teren a unei pastrarii, in ipoteza in care exista pe acest teren o constructie cu acest scop.

#### 10. EVALUARE REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

Valoarea terenului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele Internationale de Evaluare (IVS) 2015, publicate de catre IVSC, recomandate de ANEVAL (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania):

- IVS 101-Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102- Implementare
- IVS 103- Raportarea evaluarii
- IVS 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

## 10.1 ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

In Anexa nr.1 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin comparatia vanzarilor.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN  
METODA COMPARATIEI VANZARILOR:

9.130 LEI

## 10.2. ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI

In Anexa nr.2 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin capitalizarea venitului.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN  
METODA CAPITALIZARII VENITULUI

8.920 LEI

## 11. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 11.1. DEFINITII

Intrucat scopul acestei evaluari este, conform celor mentionate la punctul 4, estimarea valorii de piata, vom proceda in continuare la clarificarea acestui termen.

Conform standardului, definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

### 11.2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.



- starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificarea evaluatorului.
5. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
  6. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare.

### 11.3. ALTE PRECIZARI.

In procesul de evaluare se vor utiliza si informatii in EUR, USD si RON (lei noi), conversia in alte monede urmand a fi efectuata de catre destinatar.

### 12. SURSE DE INFORMARE

Preturile comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:  
-publicatii imobiliare  
-preturi tranzactionate la birourile notariale

**Pentru comparabila A:** " Vand teren extravilan, fanete, com. Brebu, Caras-Severin, 6.700 mp. Pret: 4.400 EUR. "

[www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

04.12.2019

**Pentru comparabila B:** " Vand teren intravilan arabil, 3200 mp la 8 km de Caransebes, in localitatea Var, ideal pentru apicultura, fiind imprejmuit de salcami. In apropiere este un parau, padure, aer curat. Poate fi amenajata gradina, pomicultura sau se poate construi o locuinta. Pret: 4.000 EUR."

[www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

26.12.2019

**Pentru comparabila C:** " Vand teren intre Caransebes si Zlagna, cu intrate direct din sosea, suprafata 6.000 mp, latime la strada 13 m. Vedere spre oras si spre Muntele Mic, ideal pentru o cabanuta, livada. Pret: 6.000 EUR"

[www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

15.12.2019

### 13. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii





concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

#### 14. CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

3. Nu am interese anterioare prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.

6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate de mine, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este de:

VALOAREA DE PIATA  
RECOMANDATA

9.130 lei

VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA  
COMPARATIEI VANZARILOR.  
VALOAREA NU CONTINE TVA

Expert evaluator,  
Dutu Viorica



## METODA COMPARATIEI DIRECTE



Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru de evaluare si estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premisa majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si caracteristicile economice.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

Dupa culegerea si analizarea datelor de piata, acestea sunt aranjate intr-o *grila de piata*, care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea de evaluat iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Pentru fiecare element de comparatie se repartizeaza o linie de corectii. Corectia se face asupra pretului tranzactiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a corectiilor totale. Tranzactiile care necesita cele mai mici corectii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale.

In cazul proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei tranzactii relativ recente a unor proprietati imobiliare ale caror caracteristici principale sunt cuprinse in tabelul urmatoar:

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	A	B	C
Suprafata (mp)	2389	6700	3278	6000
Amplasament	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Localizare	Toplet-Barza	Brebu	Var	Caransebes - Zlagna
Restrictii juridice	nu	nu	nu	nu
Pret oferta (EUR/mp)		0,65	1,25	1,00
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Dreptul de prop. transmis	drept folosinta	libera	libera	libera
Restrictii de constructie	nu	nu	nu	nu
Utilitati	Energie, apa	nu	nu	nu

Elementele de comparatie	Proprietatea evaluata	A	B	C
Pret de vanzare (EUR/mp)		0,65	1,25	1,00
Drepturi de propr.transmise	drept folosinta	libera	libera	libera
Corectia pentru drepturi de proprietate transmise		+50%	+50%	+50%
Pret corectat		1,00	2,00	1,50
Conditii de finantare	cash	cash	cash	Cash
Corectia pentru finantare		0	0	0
Pret corectat		1,00	2,00	1,50
Restrictii juridice	nu	nu	nu	nu
Corectii pentru restr.juridice		0	0	0
Pret corectat		1,00	2,00	1,50
Suprafata (mp)	2389	6700	3278	6000
Corectii pentru suprafata		-15%	-5%	-10%
Pret corectat		0,85	1,90	1,35
Constructii existente	da	nu	nu	nu
Corectii pt. constructii existente		-10 %	-10%	-10%
Pret corectat		0,75	1,70	1,20
Amplasament	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Corectii pentru amplasament		0	-50%	0
Pret corectat		0,75	0,85	1,25
Localizare	Toplet	Brebu	Var	Caransebes - Zlagna
Corectii pentru localizare		+10%	-25%	-15 %
Pret corectat		0,80	0,65	1,00
Utilitati	Energie, apa	nu	nu	nu
Corectii pentru utilitati		+35%	+20%	+20%
Pret corectat		0,95	0,80	1,20
Corectie bruta procentuala %		+70	-20	+35

### CONCLUZII

In cazul de fata proprietatea B avand mai putine corectii si cele mai multe elemente de asemanare, determina valoarea de piata a proprietatii, si anume:

0,80 EUR/mp

adica:

$0,80 \text{ EUR/mp} \times 4,7795 \text{ lei/EUR} = 3,82 \text{ lei/mp.}$

Valoare totala:

$0,80 \text{ EUR/mp} \times 2.389 \text{ mp} = 1.910 \text{ EUR}$

adica:

$1.910 \text{ EUR} \times 4,7795 \text{ lei/EUR} = 9.130 \text{ lei}$



### 5.1.2. Metoda capitalizării directe

#### Premize generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca și investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a aduce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premizele de bază ale abordării investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

**Capitalizarea directă** este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimate al venitului net într-un indicator de valoare a proprietății

Castigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, profitul net, venitul generat de teren sau clădiri.

**Rata de capitalizare** reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată de piață și care rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor castiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

$$\text{Valoarea} = \text{Venit net} / \text{rata de capitalizare (factor de multiplicare)}$$

Aplicarea metodei este justificată de informațiile privind dezvoltarea municipiului Caransebes din ultimii ani și estimările viitoare.

În condițiile normale de piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie veniturilor realizate din exploatarea imobilului fie din închirierea acestuia.

#### Determinarea venitului brut potențial

**Venitul brut potențial** reprezintă venitul generat din utilizarea maximă, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Evaluatorul, în urma studiului de piață efectuat și în urma analizei informațiilor obținute a concluzionat drept cale de obținere de venit maxim, închirierea imobilului. În opinia evaluatorului, prețul posibil de obținut pentru chiria lunară a imobilului supus evaluării este de 10 EUR/lună, adică 50 lei/lună.

Conform mențiunilor și analizelor prezentate anterior, venitul brut potențial pe perioada unui an calendaristic este :

#### Determinarea venitului brut potențial

$$200 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni} = 2.400 \text{ lei}$$

#### Determinarea venitului brut efectiv



legate de gradul de ocupare si de posibilitatile de incasare a chiriilor.  
Evaluatorul a considerat 20% pierderi rezultate din neocupare, respective din neincasari.

$$2.400 \text{ lei} \times 80\% = 1.920 \text{ lei}$$

#### Determinarea cheltuielilor de exploatare

Pentru functionarea in conditiile pietei analizate si in vederea obtinerii chiriei previzionate, proprietarul va trebui sa recurga la o serie de cheltuieli obligatorii:

- impozit teren	100 lei
- asigurari	100 lei
- intretinere	450 lei
Total cheltuieli de exploatare	: 650 lei

#### Determinarea venitului net

Venit brut efectiv:	1.920 lei
Din care se scad:	
Cheltuieli de exploatare:	650 lei
Venit impozabil:	1.270 lei
<u>Impozit pe profit(16%):</u>	<u>200 lei</u>
VENIT NET:	1.070 lei

#### Determinarea ratei de capitalizare

Din analiza proprietatilor tranzactionate in ultima perioada de timp se poate estima o rata de capitalizare (c) de 12 %.

#### Determinarea valorii proprietatii

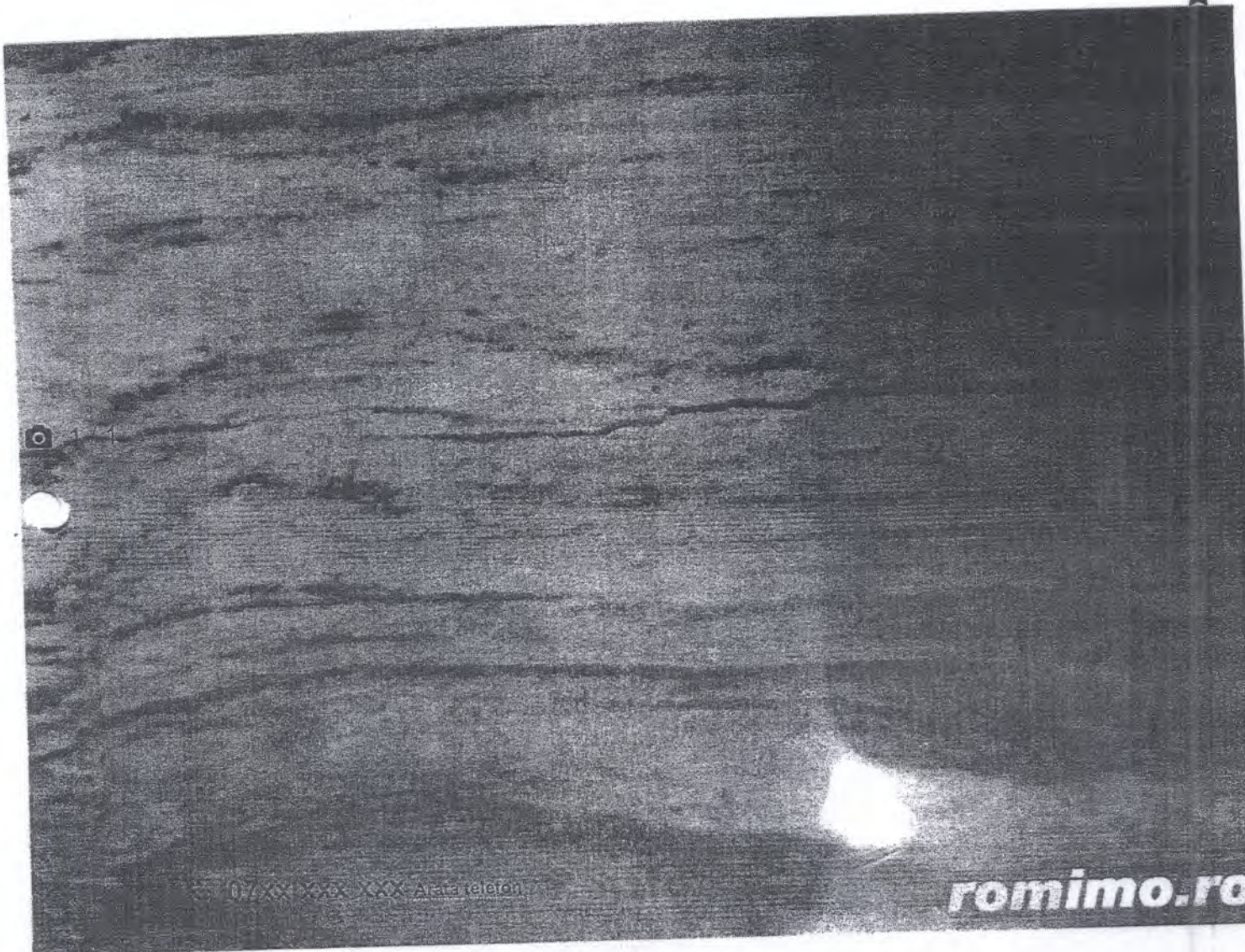
$$V = \text{Venit net} / c = 1.070 \text{ lei} / 12\% = 8.920 \text{ lei}$$

$$V = 8.920 \text{ lei}$$



(/)

A.



romimo.ro

Vand teren extravilan, linie  
com Brebu, c-5, 6 ha sup. Pret 110000 ECU. (c, 60 ECU/ha)

FA OFERTA

Vizualizari: 138 (/statistica-anunt-eege163if9317172194g8hd0gi9ffie5.html)

Raporteaza



**Stela** (/anunturi-utilizator-7b0f60767c6e)

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-7b0f60767c6e)

Urmareste

1 de 2019

Distribuie anuntul pe



(//)

1,25 EUM/ha

3.

## Specificatii

Suprafata terenului  
3278,0 m

## Descriere

Vand teren intravilan arabil, 3200 mp la 8 km de Caransebes, in localitatea VAR, ideal pentru apicultura, fiind imprejmuit de salcami.

In apropiere este un parau, padure, aer curat. Poate fi amenajata gradina, pomicultura, sau se poate construi o locuinta  
Pret 4000 euro,  
suprafata totala: 3278

FA OFERTA

Vizualizari: 1145 (/statistica-anunt-7b0161727d696b55.html)

Raporteaza

**RADU IONELIA (/anunturi-utilizator-780d6071786160)**

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-780d6071786160)

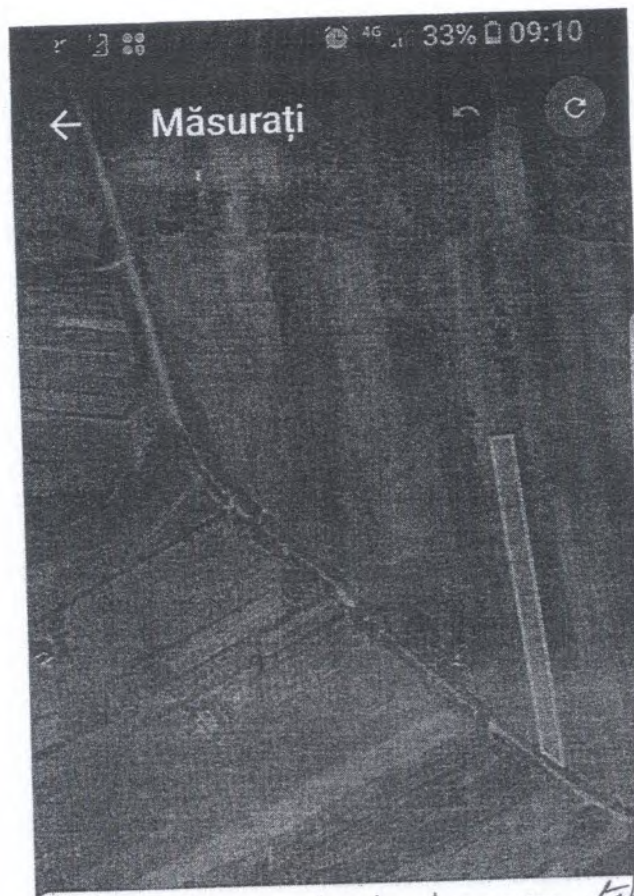
Urmareste

Distribuie anuntul pe



26 dec. 2018

Mesaj



1 EU ★  
C.

1 / 3

### Specificatii

**Suprafata terenului**  
6000,0 m  
**Front stradal**  
13.00

### Descriere Imobiliare

Vand teren intre Caransebes si Zlagra  
Vedere spre oras si spre Muntele Mihaela

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](https://www.romimo.ro) ([https://www.romimo.ro/extravilan/anunt/teren/7b0164747a61](https://www.romimo.ro/https://www.romimo.ro/extravilan/anunt/teren/7b0164747a61))

*Perimetrul este direct din strada, terenul este pt o casa, strada.*

*fa st. 13 m.*

703 m

Suprafata totala: 6000

Suprafata teren-

Zona  
6.409 m<sup>2</sup>

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

FA OFERTA

👁 Vizualizari: 1456 (/statistica-anunt-7b0164747a696b5f.html)

⚠ Raporteaza



**florin** (/anunturi-utilizator-7b0e6c7e7c6b)



☎ Telefon validat

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-7b0e6c7e7c6b)

👤 Urmareste

*15 dec - 2019*





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31323 Topleț

Nr. cerere	28608
Ziua	27
Luna	09
Anul	2019
Cod verificare	
100074615653	

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, extravilan Barza

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31323	2.389	Teren neîmprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>28608 / 27/09/2019</b> Act Administrativ nr. 23, din 31/07/2019 emis de Consiliul Local al comunei Topleț; Act Administrativ nr. 26622, din 11/09/2019 emis de BCPI Caransebes;	
B1 Se înființează cartea funciară 31323 a terenului cu număr cadastral 31323, în baza documentației cadastrale avizată la data de 03.10.2019 și a H.C.L. al comunei Topleț nr. 23/31.07.2019, pentru terenul în suprafața de 2.389 mp., ce se dezlipește din izlazul comunal fără nr. top. % înscris în CF pe hartie nr. 105 cont. 253 cont. 463/a a localității Barza.	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza CF vechi, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BĂRZA	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

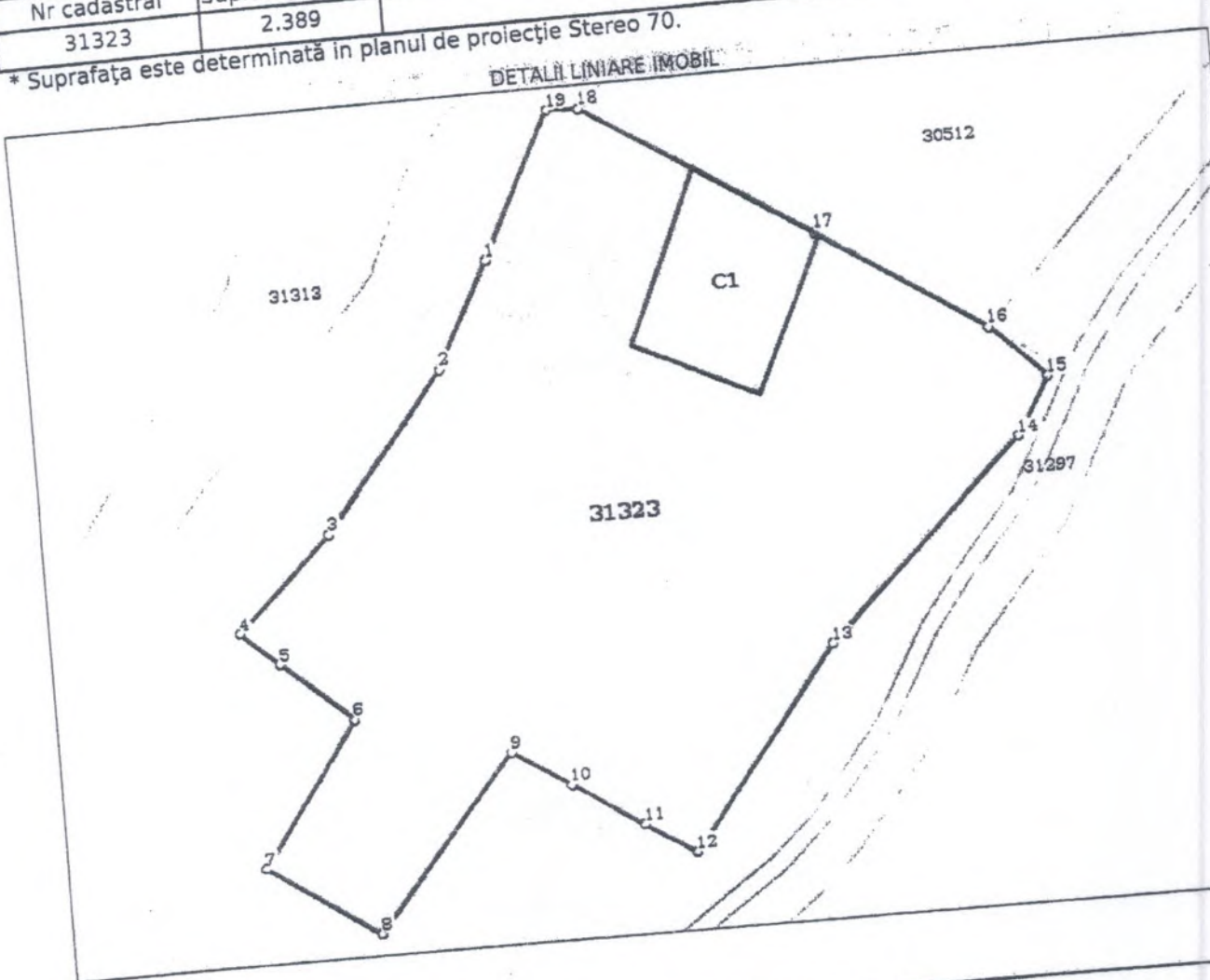
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*
31323	2.389

Observații / Referințe



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	2.389	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

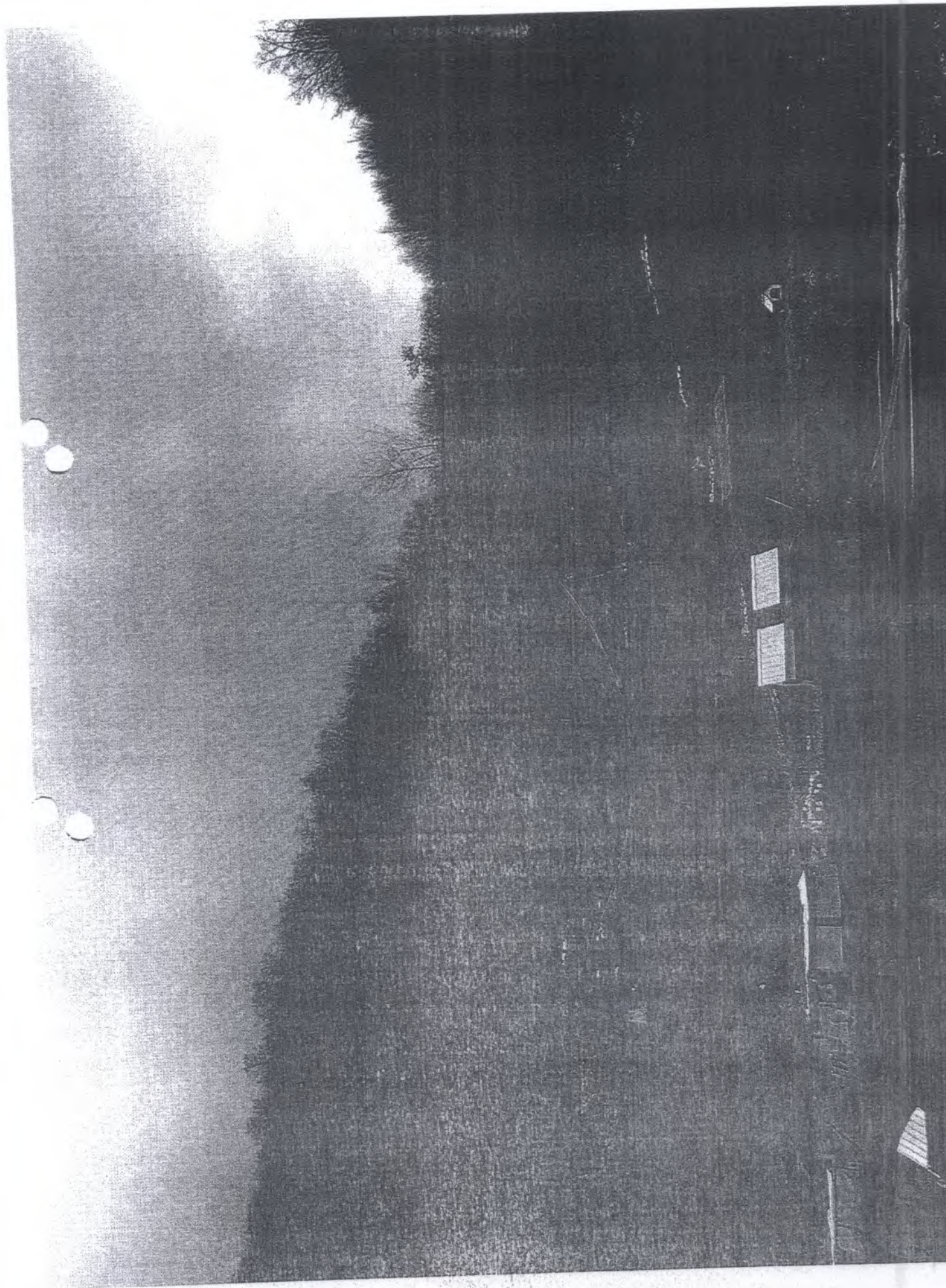
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31323-C1	construcții anexa	168	Fara acte	S. construita la sol:168 mp; S. constr. desfasurata:168 mp;

**Lungime Segmente**

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

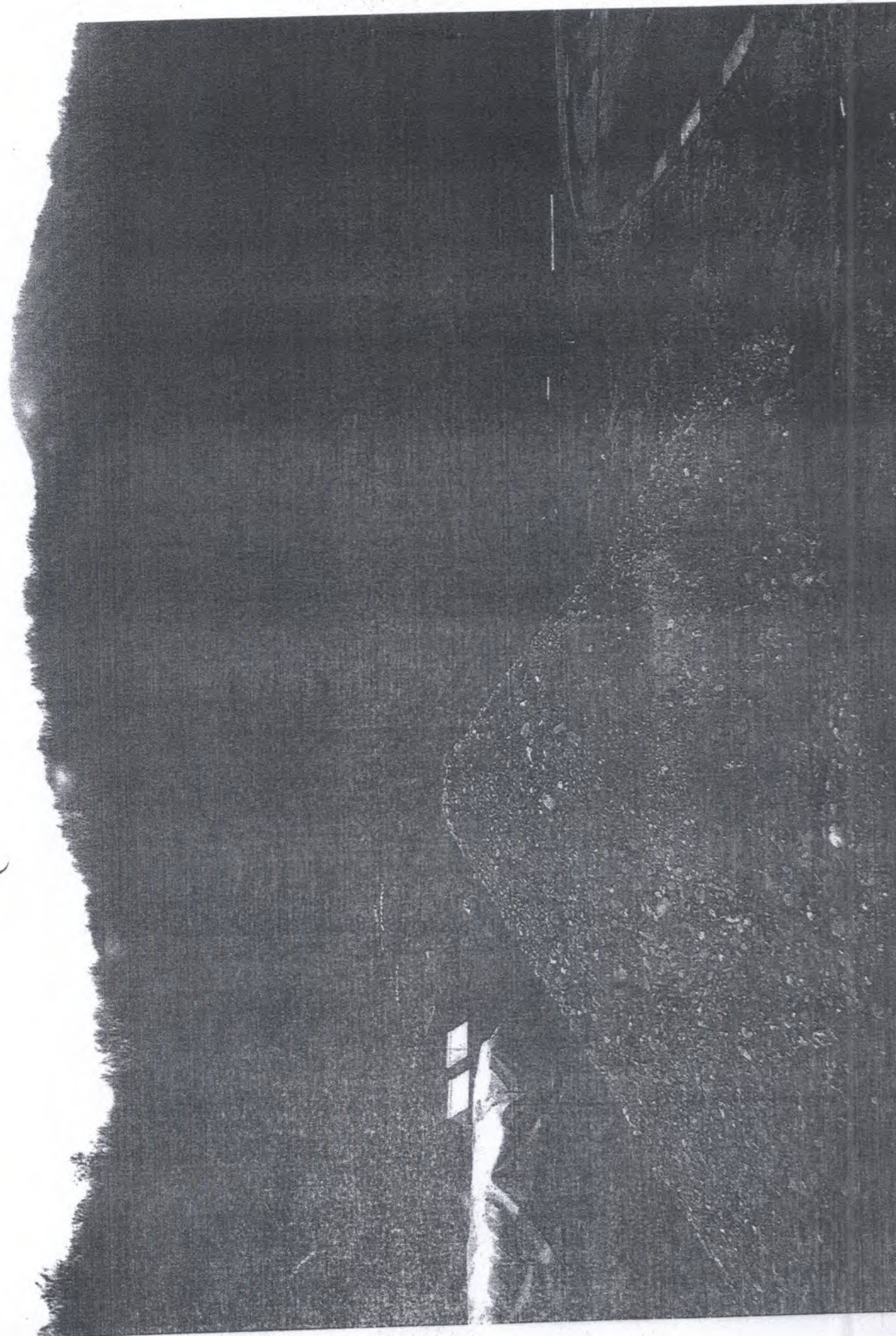
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.725
2	3	16.582
3	4	11.216
4	5	4.183

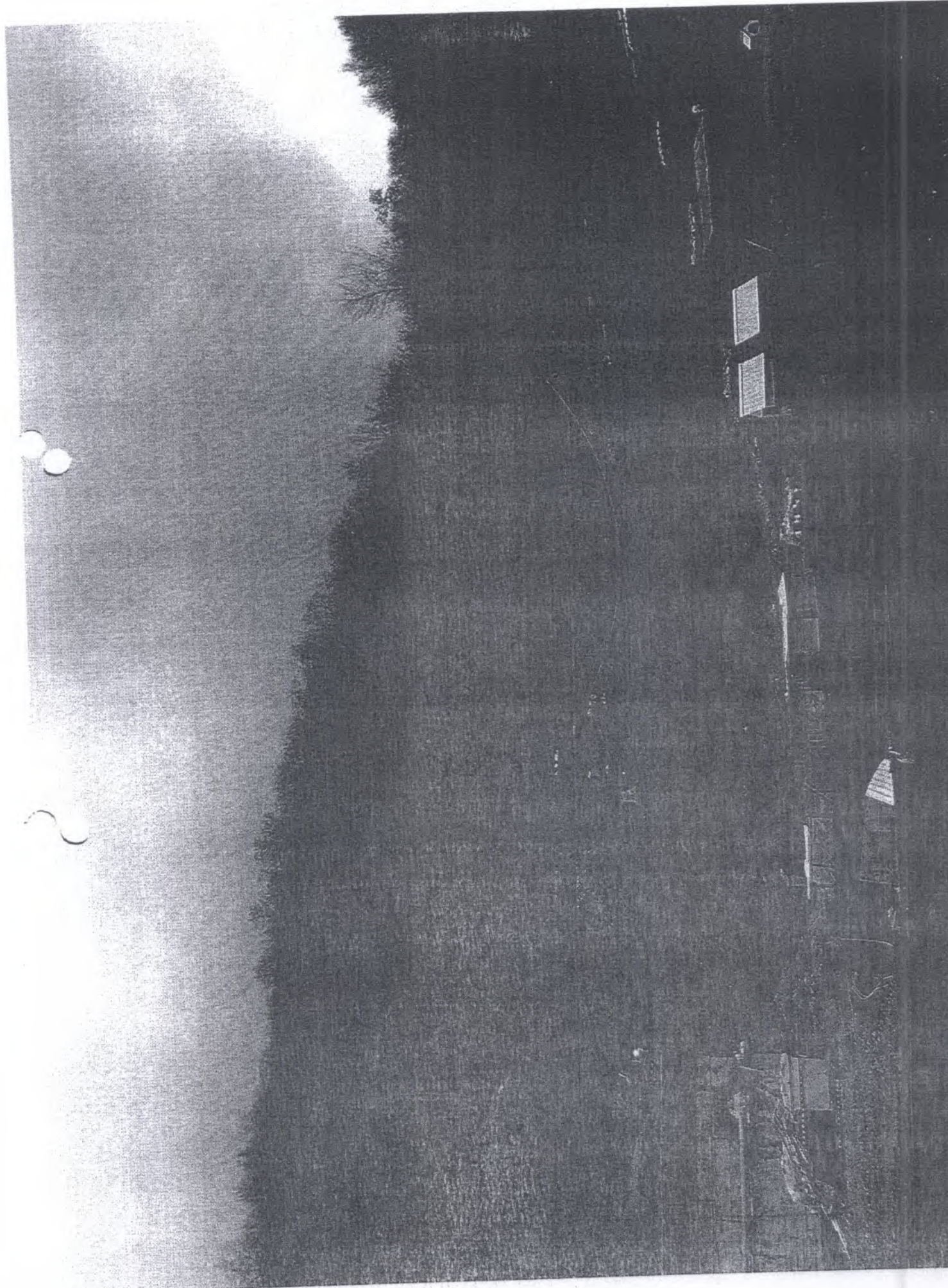




2

2





ANEXA NR. 3 LA  
HOTĂRÂREA NR.  
DIN DATA DE

CAIET DE SARCINI

Pentru vânzarea terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț

**I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI**

Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în extravilanul comunei Topleț, evidențiat în . Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, în suprafață de 2389 mp.

Imobilul se află în proprietatea privată a Comunei Topleț, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

**I.2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare, în baza HCLT nr. 18/14.05.2020.

**I.3. ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul de pornire al licitației este de 9.130 lei (Fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat prin raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

**I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Imobilul situat în extravilanul Comunei Topleț este evidențiat în CF nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, în suprafață de 2389 mp. Terenul este situat în zona satului Bârza, în categoria de folosință pășune, fiind dezlipit din Izlazul comunal al Comunei Topleț și se află sub incidența art. 3, alin (1) din Legea nr. 17/2014. Principalele caracteristici ale imobilului sunt:

- Utilizarea actuală: în prezent este folosit drept păstrăvărie;
- Amplasare: periferică;
- Suprafață: 2389 mp;
- Tip drum acces: drum comunal;
- Forma: regulată;
- Înclinarea: plată;
- Starea terenului: construibil;
- Utilități existente în zonă: energie electrică, sursă de apă în imediata vecinătate;
- Artere importante de circulație în apropiere: auto, cu acces la șoseaua principală, DE 70 Caransebeș-Herculane;
- Caracterul edilitar: Zonă cu activități piscicole;
- Grad de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații, fără expertizare determinări de laborator a noxelor): absența poluării;

Posibilități de investiții: dezvoltare activități piscicole;  
Pentru vânzarea imobilului s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 3/18.05.2020

### 1.5. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII:

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului sunt următoarele :

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

„(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

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

- atragerea de venituri la bugetul local

### 1.6. TERMENE

Licitația va avea loc la sediul Primăriei Comunei Topleț.

Anunțul de licitație, respectiv, termenele de depunere a ofertelor și data desfășurării licitației se aprobă de Primarul Comunei Topleț, cu respectarea prevederilor capitolului VIII din HCLT nr. 18/14.05.2020.

Termenele privind desfășurarea licitației curg de la data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitație. Aducerea la cunoștință publică a licitației se va realiza prin publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Parte a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul Primăriei Comunei Topleț și la avizierul Primăriei Comunei Topleț.

Perioada de depunere a ofertelor este de cel puțin 20 de zile calendaristice dela data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitație.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

### 1.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului.

## I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul de pornire al licitației, stabilit de consiliul local.

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 913 lei.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Topleț, cod fiscal 3227270, cont nr. RO53TREZ1825006XXX002467 deschis la Trezoreria Caransebeș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în C.F.nr. 31323, nr. cadastral., nr. topografic 31323.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

## I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Neparticiparea la licitație a ofertanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de forta majora invocate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi plini, sau după caz, completată cu supleanți.

Deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor.

La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele ofertanților și societățile pe care aceștia le reprezintă.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse și înregistrate la registratura Primăriei Comunei Topleț, cel puțin 2(două) oferte care îndeplinesc condiția de valabilitate stabilită prin documentația de licitație.

În cazul în care la prima ședință de licitație nu sunt minim 1 participant, a cărui ofertă îndeplinește condiția de valabilitate, imobilul nu se adjudecă, acesta putând fi adjudecat la următoarea ședință de licitație dacă se îndeplinesc condițiile prevăzute de HCLT nr. 18/14.05.2020.

Valoarea de adjudecare a imobilului, în toate situațiile, trebuie să fie mai mare față de prețul de pornire cu cel puțin un pas.

Plicurile, închise și sigilate, care cuprind documentele solicitate pentru îndeplinirea condiției de valabilitate a ofertei, se predau comisiei de licitație la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Membrii comisiei de licitație/ supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după anunțarea ofertelor primite la data și în deschiderea ședințelor organizate pentru desfășurarea procedurii de licitație, care se va păstra la dosarul licitației.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație îl va sesiza de îndată pe vânzător despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu membrul supleant.



Supleanții participă la ședințele comisiei de licitație numai în situația în care membri acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Documentele depuse de ofertanți în plicul sigilat înregistrat la Registratura Primăriei Comunei Topleț pentru participarea la licitație, se deschid în ordinea înregistrării lor.

După deschiderea plicurilor în ședința publică, comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin în totalitate documentele solicitate prin documentația de licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor sigilate, cel puțin o ofertă să fie valabilă prin îndeplinirea condițiilor de valabilitate prevăzute în documentația de licitație.

În caz contrar, vânzătorul este obligat să încheie prima ședința de licitație fără adjudecarea bunului respectiv.

După analizarea conținutului plicului depus de către fiecare ofertant, secretarul comisiei de licitație consemnează în procesul-verbal rezultatul analizei pe baza condițiilor impuse prin documentația de licitație, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Dacă procedura se continuă cu ofertele care au îndeplinit condiția de valabilitate, se consemnează în continuare rezultatul vânzării implicit adjudecatarul.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de licitație.

Licitația propriu-zisă se face numai după ce ofertele și ofertanții au fost calificați din punct de vedere al valabilității ofertei.

Forma de licitație este licitație publică cu strigare.

Pentru fiecare pas vor fi 3 strigări, iar de la un pas la altul, prețul va crește cu 10% față de prețul de pornire al licitației, respectiv cu 913 lei

Presedintele comisiei anunța pretul de pornire a licitației, pasul minim de licitație și eventuale notificări cu privire la modificarea caietului de sarcini (dacă este cazul).

Licitatia se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un pret în urcare. Astfel, după ce se striga pretul de pornire a licitației, în ordinea ce va fi stabilită, fiecare ofertant interesat va striga pretul pe care îl ofera (care trebuie să fie mai mare decât oferta anterioară cu cel puțin un pas de licitație), până când unul dintre ofertanți ajunge la pretul astfel majorat și nimeni nu ofera un pret mai mare. Presedintele comisiei repeta de trei ori pretul acceptat de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu accepta pretul strigat, imobilul se adjudecă ofertantului care a oferit pretul cel mai mare.

In caz de egalitate a preturilor oferite, bunul nu se va vinde, urmând a se desfășura o nouă licitație.

Secretariatul comisiei va întocmi procesul verbal de adjudecare în care se vor consemna denumirea ofertanților, numele și prenumele reprezentanților ofertanților, denumirea ofertantului castigator și a ofertei cu care acesta a câștigat licitația pentru vânzarea imobilului scos la licitație, precum și ofertanții clasificați pe locurile următoare și oferta acestora.

Procesul verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de reprezentanții ofertanților. Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul din participanți.

Intr-o anexă la procesul verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la pretul de pornire al licitației.

Documentele aparținând ofertanților care au transmis notificări de retragere, documentele întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate ofertanților respectivi.

Orice incercare a unui ofertant sau actiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea sedintei de licitatie poate avea ca rezultat respingerea ofertei si descalificarea ofertantilor respectivi.

Dupa sedinta de licitatie toate documentele licitatiei se vor arhiva la sediul organizatorului licitatiei.

Procesul verbal de adjudecare a licitatiei publice cu strigare, impreuna cu anexele sale reprezinta documentul pe baza caruia este stabilit rezultatul licitatiei publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun pret. Acesta se va intocmi in mai multe exemplare, respectiv cate unul pentru fiecare parte participante la licitatie si anume:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitatiei;
- un exemplar pentru evidenta la dispozitia comisiei;
- cate un exemplar ofertantilor participanti la licitatie, la cerere.

In procesul verbal al licitatiei se vor consemna de asemenea:

- nominalizarea ofertantului a cărui oferta de preț a fost declarata câștigătoare si cu care s-a clasat pe primul loc;
- nominalizarea ofertanților clasați pe locurile următoare și oferta acestora;
- precizarea ca rezultatele rămân definitive doar in momentul solutionarii eventualelor contestatii.

Rezultatul licitatiei va fi afisat in termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

Eventualele contestatii ale licitanților se vor depune in scris, la sediul organizatorului licitatiei in termen de 48 ore de la incheierea licitatiei. Contestatiile vor fi solutionate in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la depunerea lor, de catre una sau mai multe persoane desemnate de Primarul comunei Topleț.

Data rezolvarii contestatiilor reprezinta data la care rezultatele raman definitive.

Semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va face in termen de 10 zile de la ramanerea definitiva a rezultatelor licitatiei, la notarul public. Refuzul ofertantului castigator de a semna contractul de vanzare-cumpărare determina pierderea garantiei de participare si interdictia de a participa la o alta licitatie ulterioara, organizata de Primăria Comunei Topleț.

In cazul in care licitatie publică deschisă nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

Cumpărătorul va achita prețul integral, la data încheierii contractului.

## II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

### II.1. INFORMAȚII GENERALE

#### II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitatia pentru vânzarea imobilului aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț este licitatie publică deschisă cu strigare conform HCLT nr. 18/14.05.2020.

Licitatia va avea loc in data și la ora prevăzută în anunțul de licitatie la sediul Primăriei Comunei Topleț.

Documentele de participare la licitatie se vor depune la sediul Primăriei Comunei Topleț până la data limită prevăzut în anunțul de licitatie.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:  
COMUNA TOPLEȚ, SAT TOPLEȚ, NR. 97, TEL/FAX 0255522409

#### II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar se va face de către Primarul Comunei Topleț.

Documentele se pot procura începând cu data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitatie, de la Primăria Comunei Topleț.

Termenul limita de depunere a documentelor este cel prevăzut în anunțul de licitație, la sediul Primăriei Topleț.

Deschiderea licitației va avea loc la data și ora prevăzute în anunțul de licitație.

### II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

### II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice Caraș-Severin care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul economic din cadrul Primăriei Comunei Topleț, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local Comunei Topleț;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice Caraș-Severin care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul economic din cadrul Primăriei Comunei Topleț, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Comunei Topleț;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

### II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capacitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:  
**LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN COMUNA TOPLEȚ, CF. 31323 TOPLEȚ. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE (DATA PRECIZATĂ ÎN ANUNȚUL DE LICITAȚIE) \_\_\_\_\_, ORA (ORA PRECIZATĂ ÎN ANUNȚUL DE LICITAȚIE) \_\_\_\_\_.**
- anexat la plicul cu documentele de capacitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei.

## II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

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

Valoarea garanției de participare este de 913 lei.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

## II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

## II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

## II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

## II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

## II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de 300 lei.

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Comunei Topleț începând cu data aducerii la cunoștință publică a anunțului de licitație publică.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Comunei Topleț, până cel târziu în data și ora precizată în anunțul de licitație.

## III. SUPORTAREA CHELTUIELILOR

Taxele notariale, cele privind inscrierea imobilului in Cartea Funciara si contravaloarea raportului de evaluare vor fi suportate de catre cumpărător.

Valoarea raportului de evaluare este de 1000 lei.

## IV. FORMULARE

Ofertanții pot folosi formularele prevăzute în anexele la prezentul caiet de sarcini, pentru participarea la licitația publică, puse la dispoziție de către organizator. Utilizarea formularelor puse la dispoziție de organizator este facultativă.

ANEXA NR.1 LA CAIETUL DE SARCINI - CERERE DE PARTICIPARE

ANEXA NR. 2 LA CAIETUL DE SARCINI- ÎMPUTERNICIRE

ANEXA NR. 3 LA CAIETUL DE SARCINI- CERERE RESTITUIRE GARANȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

ANEXA NR. 4 LA CAIETUL DE SARCINI – Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

INIȚIATOR PROIECT,  
PRIMAR,  
HAȘCĂ ILIE

*Hasca*



Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

*Olaru Nicolae*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA COMUNEI TOPLEȚ  
Nr. 1372/10.06.2020

PROIECT

ANEXA NR.1 LA CAIETUL DE SARCINI

CERERE DE PARTICIPARE

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ, CU STRIGARE, ORGANIZATĂ ÎN  
VEDEREA VÂNZĂRII TERENULUI SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI TOPLEȚ,  
ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 31323 TOPLEȚ, NR. CADASTRAL, NR.  
TOPOGRAFIC 31323, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2389 MP, AFLAT ÎN PROPRIETATEA  
PRIVATĂ A COMUNEI TOPLEȚ

Către:

PRIMĂRIA COMUNEI TOPLEȚ  
COMUNA TOPLEȚ, SAT TOPLEȚ, NR. 97  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

Prin prezenta,

Participantul \_\_\_\_\_  
cu Sediul Social/Adresa din cartea de identitate in localitatea \_\_\_\_\_

CUI/CNP \_\_\_\_\_ Nr. Registrul Comertului  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ Telefon/Fax \_\_\_\_\_ E-mail  
\_\_\_\_\_

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă, cu stigare pentru  
achiziționarea terenului situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323  
Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic 31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a  
Comunei Topleț, organizată de Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_

Am luat cunoștință de condițiile stabilite prin instrucțiunile pentru ofertanți și vă facem  
cunoscut că acceptăm prețul minim de pornire și pragul de licitare și vom participa la licitația  
publică cu strigare organizată de către dumneavoastră la data de ..... ora  
....., la sediul instituției din comuna Topleț, sat Topleț, nr. 97, jud. Caraș-Severin.  
Anexăm prezentei plicul sigilat cu documentele de capabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Semnatura/Stampila \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

INIȚIATOR PROIECT,  
PRIMAR,  
HAȘCĂ ILIE

*Hasca*



Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

*a*

ANEXA NR. 2 LA CAIETUL DE SARCINI

Către,  
Primăria Comunei Topleț

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în .....,  
înmatriculată  
la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ....., atribut fiscal .....,  
reprezentată legal prin ....., în calitate de  
....., împuternicim prin prezenta pe  
....., domiciliat în .....,  
....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ...., CNP  
....., eliberat de ....., la data de .....,  
având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de  
licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare privind **vânzarea terenului situat în extravilanul  
Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic  
31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț, organizată de  
Primăria Comunei Topleț, în data de .....**, în calitate de ofertant.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
4. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

**Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

**Data**

**Denumirea mandantului**

Reprezentat legal prin

\_\_\_\_\_  
(Nume, prenume)

\_\_\_\_\_  
(Funcție)

\_\_\_\_\_  
(Semnătura autorizată și ștampila)

INIȚIATOR PROIECT,  
PRIMAR,  
HAȘCĂ ILIE



Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA COMUNEI TOPLEȚ  
Nr. 1372/10.06.2020

PROIECT

**ANEXA NR. 3 LA CAIETUL DE SARCINI**

Participant la licitație \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

**CERERE**

**Către,  
Primăria Comunei Topleț**

Subsemnatul/Subscrisa \_\_\_\_\_, cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_  
prin prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind vânzarea terenului situat în  
extravilanul Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr.  
Topografic 31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț,  
organizată de Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_, în  
valoare de \_\_\_\_\_ lei, achitată

cu OP/chitanță cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Restituirea se va face în contul cu nr. \_\_\_\_\_, deschis la  
(banca) \_\_\_\_\_.

Data

\_\_\_\_\_

Semnătura

\_\_\_\_\_

INIȚIATOR PROIECT,  
PRIMAR,  
HASCĂ ILIE

*Hasca*



Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

*Olaru Nicolae*



ANEXA NR. 4 LA CAIETUL DE SARCINI

**Persoana juridică**

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE**

Subsemnatul(a)..... [se inserează numele persoanei juridice], în calitate de ofertant la procedura de licitație publică deschisă cu ofertă prin strigare organizată de \_\_\_\_\_ în vederea vânzării terenului situat în extravilanul Comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. Cadastral, nr. Topografic 31323, în suprafață de 2389 m.p., aflat în proprietatea privată a Comunei Topleț, organizată de Primăria Comunei Topleț, în data de \_\_\_\_\_, declar pe proprie răspundere următoarele:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit ;
- c1) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și, respective, nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;
- d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

Subsemnatul 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. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

.....

Persoană juridică,

INIȚIATOR PROIECT,  
PRIMAR,  
HASCĂ ILIE

*Hasca*



Avizat,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

*Olaru Nicolae*

## REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț

Terenul propus pentru vânzare este situat în localitatea Topleț, județul Caraș-Severin, pe malul pârâului Bârza, este în domeniul privat de interes local al Comunei Topleț, se află în extravilanul Comunei Topleț, are suprafața de 2389 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț.

Principalele caracteristici ale imobilului sunt:

- Amplasare: periferică;
- Suprafață: 2389 mp;
- Tip drum acces: drum comunal;
- Forma: regulată;
- Înclinarea: plată;
- Starea terenului: construibil;
- Utilități existente în zonă: energie electrică, sursă de apă în imediata vecinătate;
- Artere importante de circulație în apropiere: auto, cu acces la șoseaua principală, DE 70 Caransebeș-Herculane;
- Caracterul edilitar: Zonă cu activități piscicole;
- Grad de poluare orientativ( rezultat din observații sau informații, fără expertizare determinări de laborator a noxelor): absența poluării;

: Motivele de ordin legislativ care impun vânzarea terenului sunt următoarele :

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:
  - „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
  - (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
  - (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
  - (4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
  - (5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

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

. Motivele de ordin economic, financiar și social care impun vânzarea terenului sunt următoarele :

- atragerea de venituri la bugetul local;
- punerea în valoare a suprafețelor mici de teren;

Prețul imobilului stabilit prin raportul de evaluare este același cu prețul din valoarea de inventar a imobilului. Imobilul fiind dezlipit din CF pe hârtie nr. 105, cont. 253, cont. 463/a a localității Bârza, prin HCLT cu nr. 23/31.07.2019, a fost trecut în inventarul bunurilor aparținând domeniul privat al Comunei Topleț și s-a întocmit evaluarea acestuia, prin raportul de evaluare.

Prețul de pornire al licitației este de 9130 lei (fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat dintre prețul din raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

Prețul minim de vânzare este de 10.043 lei, (fără TVA), reprezentând prețul de pornire al licitației (9130 lei, fără TVA) majorat cu un pas (913 lei, fără TVA), respectiv, 10 043 lei (fără TVA).

Prezentul proiect de hotărâre supus spre aprobare Consiliului Local este întocmit în conformitate cu HCLT nr. 18/14.05.2020 pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local a Comunei Topleț.

Pentru aceste considerente propun spre aprobare Consiliului Local al Comunei Topleț proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 331323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț.

Inițiator proiect,  
PRIMAR,  
HAȘCĂ ILIE

*Hasca*



## RAPORT DE SPECIALITATE

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț**

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare consiliului local este în concordanță cu dispozițiile legale în materie, fiind motivat din punct de vedere legal și economic, după cum urmează:

Terenul propus pentru vânzare este situat în localitatea Topleț, județul Caraș-Severin, pe malul pârâului Bârza, este în domeniul privat de interes local al Comunei Topleț, se află în extravilanul Comunei Topleț, are suprafața de 2389 mp, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 31323 Topleț.

Principalele caracteristici ale imobilului sunt:

- Amplasare: periferică;
- Suprafață: 2389 mp;
- Tip drum acces: drum comunal;
- Forma: regulată;
- Înclinarea: plată;
- Starea terenului: construibil;
- Utilități existente în zonă: energie electrică, sursă de apă în imediata vecinătate;
- Artere importante de circulație în apropiere: auto, cu acces la șoseaua principală, DE 70 Caransebeș-Herculane;
- Caracterul edilitar: Zonă cu activități piscicole;
- Grad de poluare orientativ( rezultat din observații sau informații, fără expertizare determinări de laborator a noxelor): absența poluării;

Motivele de ordin legislativ care impun vânzarea terenului sunt următoarele :

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:
  - „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
  - (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
  - (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
  - (4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
  - (5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

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

. Motivele de ordin economic, financiar și social care impun vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local;
- punerea în valoare a suprafețelor mici de teren;

Prețul imobilului stabilit prin raportul de evaluare este același cu prețul din valoarea de inventar a imobilului. Imobilul fiind dezlipit din CF pe hârtie nr. 105, cont. 253, cont. 463/a localității Bârza, prin HCLT cu nr. 23/31.07.2019, a fost trecut în inventarul bunurilor aparținând domeniul privat al Comunei Topleț și s-a întocmit evaluarea acestuia, prin raportul de evaluare.

Prețul de pornire al licitației este de 9130 lei (fără TVA), reprezentând prețul cel mai mare determinat dintre prețul din raportul de evaluare și cel din valoarea de inventar a imobilului.

Prețul minim de vânzare este de 10.043 lei, (fără TVA), reprezentând prețul de pornire al licitației (9130 lei, fără TVA) majorat cu un pas (913 lei, fără TVA), respectiv, 10 043 lei (fără TVA).

Prezentul proiect de hotărâre supus spre aprobare Consiliului Local este întocmit în conformitate cu HCLT nr. 18/14.05.2020 pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local a Comunei Topleț.

Pentru aceste considerente avizez favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu strigare, a terenului în suprafață de 2389 m.p., situat în extravilanul comunei Topleț, înscris în Cartea Funciară nr. 331323 Topleț, nr. cadastral, nr. topografic 31323, proprietate privată a comunei Topleț, propus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Topleț.

Secretar general,  
Olaru Nicolae

cy



ROMÂNIA  
Județul Caras-Severin

Topole  
[autoritatea administrației publice emitente]

Nr. 3 din 18.05.2020

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 3 din 18.05.2020

În scopul: Vinzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> primăria comunei Topole  
cu domiciliul<sup>2)</sup> /sediul în județul Caras-Severin, municipiul/orașul/comuna Topole  
satul ..... sectorul ..... cod poștal ..... str. .... nr. 97  
bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax 0255522409 e-mail ..... înregistrată  
la nr. 3 din 18.05.2020  
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Caras-Severin  
municipiul/orașul/comuna Topole, satul Birza, sectorul.....  
cod poștal ..... str. .... nr. .... bl. .... sc. .... et. .... ap. ....  
sau identificat prin<sup>3)</sup> CF nr. 31323

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ....  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local  
nr. ....

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Domeniul privat al comunei Topole

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

teren extravilan

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului  
<sup>2)</sup> Adresa solicitantului  
<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

**3. REGIMUL TEHNIC:**

teren extravilan  
pe moșta pârului Boga

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru/intrucât:

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții**

**În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

.....

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

.....

.....

.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

.....

.....

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

.....  
.....  
.....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de ..... 6 ..... luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității  
Administrației publice emittente,  
..... Hascaștii .....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)



Secretar general / Secretar,

.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect șef

.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității  
Administrației publice emitente <sup>\*\*\*</sup>,  
.....  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / Secretar,  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef <sup>\*\*\*\*</sup>  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

<sup>\*)</sup> Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

<sup>\*\*)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

<sup>\*\*\*)</sup> Se completează, după caz :

- președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului .... al municipiului București
- primar.

<sup>\*\*\*\*)</sup> Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

# DOMENIU PRIVAT (TENEHUNI)

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 292


UNITATEA COMUNA TOPLET MAGAZIA			LISTA DE INVENTARIERE					Gestiune VOLICANU IOH				Pagina 1		
			Data ..... 29.05 ..... 2010.											
Nr. crt	Denumirea bunurilor inventarizate	Codul sau numărul de inventar	UM	CANTITATE				VALOAREA CANTITATII			Valoarea de inventar	SPECIFICAREA		
				Stocuri		Inchisii		Valoarea	Diferente			Valoarea	Motivul	
				Fap-tice	Scrit-plice	P.	Q.		Plus	Minus				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	TEN. EXT. 500 mp, CF 31313	10VC	1	1				1.912				1.912	lei	
2	TEN. EXT. 2389 mp, CF 31323	10VC	1	1				9.130				9.130	lei	
3	TEN. EXT. 20000 mp, CF 31376	10VC	1	1				40.192				40.192	lei	
4	TEN. EXT. 10000 mp, CF 31375	10VC	1	1				39.695				39.695	lei	
<b>TOTAL</b>													<b>129.829 lei</b>	

Comisia de inventariere

Gestiune responsabil  
VOLICANU IOH

Numele și prenumele  
OLAVU NICOLAE, POPESCU MENCUS, MBL, ILIANA

Semnătura  
*[Signatures]*



Gestiune  
Cărbăboi ILEANA  
*[Signature]*