

## METODOLOGIA

privind valorificarea prin vânzare a activelor: terenuri libere de sarcini, precum și terenuri pe care sunt amplasate imobile-construcții aflate în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A.

Prezenta *Metodologie* reglementează valorificarea prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile-construcții aflate în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. – (denumită în continuare CNCF „CFR” SA), situate pe raza de activitate a Sucursalelor Regionale de Căi Ferate 1-8, în condiții de eficiență, economicitate și eficacitate ce nu mai sunt necesare activității, prin:

- determinarea unui set de norme și reguli unitare pentru reglementarea etapelor ce trebuie parcurse în scopul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare ce au ca obiect vânzarea terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile-construcții aflate în proprietatea Companiei Naționale de Căi ferate ”CFR” S.A situate pe raza Sucursalelor Regionale CF 1-8;

- stabilirea responsabilităților în procesul de întocmire și aprobare a documentelor aferente procedurii de vânzare a terenurilor, aflate în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A.

La nivelul companiei valorificarea prin vânzare a activelor terenuri libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile construcții este reglementată prin PO 0-7.1-49 din 12.03.2024.

Vânzarea terenurilor prin licitație cu strigare, competitivă, cu plata integrală se realizează cu adjudecarea la cel mai mare preț obținut pe piață.

**Etapele și elementele necesare întocmirii documentației pentru aprobarea valorificării de vânzare prin licitație cu strigare, competitivă, cu plata integrală:**

### Etapa I

1. Documentație întocmită de către Sucursala Regională CF:

a) Identificarea și verificarea posibilităților de valorificare prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care se află active aparținând patrimoniului CFR SA, de către o comisie mixtă, numită de conducerea SRCF, formată din reprezentanți ai tuturor diviziilor care au astfel de bunuri în gestiune, respectiv, Director Regional, Divizia Financiar-Contabilă, Divizia Linii, Divizia Instalații, Divizia Trafic, Divizia Investiții, Divizia Tehnică, Oficiul Juridic, împreună cu un reprezentant al Diviziei Comerciale, denumită în continuare **Comisia Regională**.

b) Identificarea punctuală a terenurilor ce nu mai sunt necesare activității companiei;

c) Documentație cadastrală pentru înscrierea în cartea funciară a terenului sau dacă este cazul documentație cadastrală privind dezmembrarea unei suprafețe mai mari de teren ce poate fi vândută pe loturi mai mici;

d) Raportul de oportunitate privind valorificarea prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și terenuri pe care se află active aparținând patrimoniului CFR SA, care trebuie să conțină documentația de la punctele a) – c). Raportul de oportunitate va fi supus aprobării Comisiei Regionale pentru valorificarea prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile-construcții aparținând patrimoniului CFR SA;



e) Raportul de oportunitate va fi transmis Direcției Comerciale în vederea obținerii avizului de principiu al CA al CFR SA.

f) După obținerea avizului de principiu al CA, Direcția Comercială va solicita Adunării Generale a Acționarilor aprobarea de principiu în vederea valorificării prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile-construcții aparținând patrimoniului al CFR SA.

g) După obținerea aprobării de principiu a AGA a CNCF "CFR" –S.A. privind valorificarea prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile-construcții aparținând patrimoniului CFR SA, aceasta va fi transmisă SRCF gestionară pentru stabilirea angajării cheltuielilor ce sunt necesare în vederea întocmirii documentației, respectiv a Raportului de evaluare pentru determinarea valorii de piață a activului ce va face obiectul valorificării prin vânzare.

## Etapa II

### 2. Documentație întocmită de către Sucursala Regională CF:

- Raport privind evaluarea, la prețul pieței, a bunului ce va face obiectul vânzării prin licitație, elaborat de un evaluator autorizat ANEVAR, agreat de MTI.

- Nota de fundamentare (Studiul de fezabilitate conform O.M.T.I. 3645/04.10.2026) privind oportunitatea vânzării terenurilor, prin licitație, elaborată de către Divizia Comercială care va conține următoarele:

- motivele vânzării, situația juridică a terenurilor, situația de fapt a terenurilor - starea acestora, date despre amplasament, cheltuieli/venituri generate în exploatarea terenurilor;
- avantaje și dezavantaje ale variantei propuse, în raport cu alte variante legale posibile din punct de vedere al gestionării patrimoniului companiei;
- acte prin care se face dovada proprietății terenurilor în cauză (extras CF, titlu de proprietate, fișa mijlocului fix, date contabile, etc.)
- precum și orice alte informații ce pot fi considerate necesare.

- Valoarea contabilă rămasă actualizată a terenurilor și valoarea contabilă a terenurilor

- Avizul de mediu/documentul de stabilire a obligațiilor de mediu eliberat de către autoritățile competente conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare, care nu va depăși 3(trei) luni de la data emiterii;

- Declarația conducerii executive, pe raza căruia se găsesc terenurile care fac obiectul vânzării, prin care să se confirme realitatea datelor și legalitatea elementelor cuprinse în documentație și dacă terenurile sunt sau nu libere de sarcini.

Această documentație va fi transmisă de către Divizia Comercială din cadrul SRCF 1-8 Direcției Comerciale.

Direcția Comercială analizează existența documentelor care au stat la baza întocmirii Notei de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea valorificării prin vânzare a terenurilor și procedează la elaborarea Referatului de prezentare și aprobare în Consiliul de Administrație al C.N.C.F. "CFR" –S.A. a valorificării prin vânzare a terenurilor libere de sarcini, precum și a terenurilor pe care sunt amplasate imobile-construcții aparținând patrimoniului CFR SA

Direcția Comercială întocmește Referatul pentru aprobarea Consiliului de Administrație a oportunității valorificării prin vânzare a terenurilor.

Hotărârea Consiliului de Administrație privind oportunitatea vânzării prin licitație a terenurilor va cuprinde în mod obligatoriu:

- metoda de vânzare – licitație publică cu strigare, competitivă;
- prețul de pornire a licitației conform Raportului de evaluare
- modalitatea și termenul de plată (integrală în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare).



Toate documentele solicitate vor fi prezentate în original sau în copie certificată „conform cu originalul” și semnată de reprezentantul legal al Sucursalei Regionale CF pe raza căruia se găsesc terenurile obiect al vânzării.

Documentația astfel obținută, însoțită de scrisoarea prin care se solicită acordarea mandatului special pentru reprezentanții statului în Adunarea Generală a Acționarilor ”CFR” S.A. în baza căruia aceștia votează cu privire la vânzarea activului în cauză, va fi transmisă de către Direcția Comercială la MTI în vederea analizei și obținerii mandatului special.

Prin mandatul special acordat, reprezentanții desemnați de M.T.I. vor vota cu privire la vânzarea, prin licitație, a terenurilor și la împuternicirea conducerii executive pentru efectuarea tuturor procedurilor legale de finalizare a acțiunii, în condițiile mandatului special.

După obținerea mandatului special, documentația va fi înaintată AGA pentru aprobarea valorificării prin vânzare, la licitație, a activului în cauză

3. După obținerea aprobării Adunării Generale a Acționarilor C.N.C.F. „CFR” S.A. pentru vânzarea prin licitație, Direcția Comercială va întreprinde demersurile necesare în vederea organizării licitației prin intermediul Bursei Române de Mărfuri.

4. După aprobarea vânzării, Direcția Comercială inițiază procedura de licitație prin întocmirea documentației care va conține caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți întocmite în colaborare cu Bursa Română de Mărfuri. Documentația de licitație elaborată va fi supusă spre aprobare conducerii CFR SA.

5. Caietul de sarcini conține cel puțin următoarele informații:

- a) Descrierea terenurilor care fac obiectul vânzării (denumire, adresă, suprafață, elemente constructive, etc.);
- b) Regimul juridic al terenurilor care fac obiectul vânzării;
- c) Orice alte informații aferente obiectului vânzării.

6. Garanția de participare constituită în favoarea CFR sa este în cuantumul de 10% din prețul minim de pornire al licitației, respectiv cel stabilit prin raportul de evaluare;

7. Garanția de participare se restituie ofertanților descalificați sau necâștigători (fără statut de rezervă) după comunicarea rezultatului procedurii;

8. Garanția de participare se restituie ofertantului câștigător după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului, respectiv după cele 10 zile în care se va face plata.

9. Anunțarea datei licitației se transmite spre publicare pe site-ul [www.cfr.ro](http://www.cfr.ro) – CFR SA – informații de interes public – închirieri/vânzări – central – vânzări, publicarea în 2 ziare la nivelul SRCF ce are terenurile în gestiune, prin intermediul Bursei Române de Mărfuri, precum și prin publicațiile specifice, pe site-urile cu același obiect.

Director Direcția Comercială  
Ion-Paul LAZĂR

Șef Serviciu Afaceri Patrimoniale  
Bogdan BRĂNZAN