



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL DULCEȘTI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de 1.100 m.p. teren arabil aflat în domeniul privat al Comunei Dulcești

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DULCEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ,
Examinând expunerea de motive nr. 2222/20.05.2020 a domnului Michiu Mihai, primarul Comunei Dulcești, județul Neamț, precum și raportul Compartimentului de specialitate înregistrat cu nr. 2223/20.05.2020;

Luând act de raportul de evaluare al imobilului compus din terenul în suprafață de 1.100 m.p., situat în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, înscris în cartea funciară Nr. 51916 a UAT Dulcești, categoria de folosință teren arabil, întocmit de către d-na Dancea Carmen, expert evaluator ANEVAR – membru titular, cu legitimația 11968;

Văzând avizul comisiei de specialitate nr. 1 pentru buget-finanțe din cadrul Consiliului Local Dulcești, județul Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art. 354 și următoarele, ale art. 363 alin.4 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, precum și art. 553 alin.4 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.173, alin.(1), lit.c) coroborat cu alin.(4), lit.b, precum și cele art. 182 , alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare al imobilului în suprafață de 1.100 m.p., situat în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, înscris în cartea funciară Nr. 51916 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51916, categoria de folosință teren arabil, întocmit de către d-na Dancea Carmen, expert evaluator ANEVAR.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului prevăzut la art. 1, la prețul minim de 16.450 lei la care se adaugă TVA.

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire a licitației conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Numirea componenței Comisiei de evaluare a licitației se va face prin Dispoziția Primarului.

Art.5. Se mandatează domnul Michiu Mihai, primarul Comunei Dulcești, județul Neamț, să se semneze contractul de vânzare-cumpărare la notarul public.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinirea prezentei hotărâri se aduce primarul comunei.

Art.7. Secretarul comunei, prin grija legii, va comunica prezenta hotărâre persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CUCU PAUL DANIEL

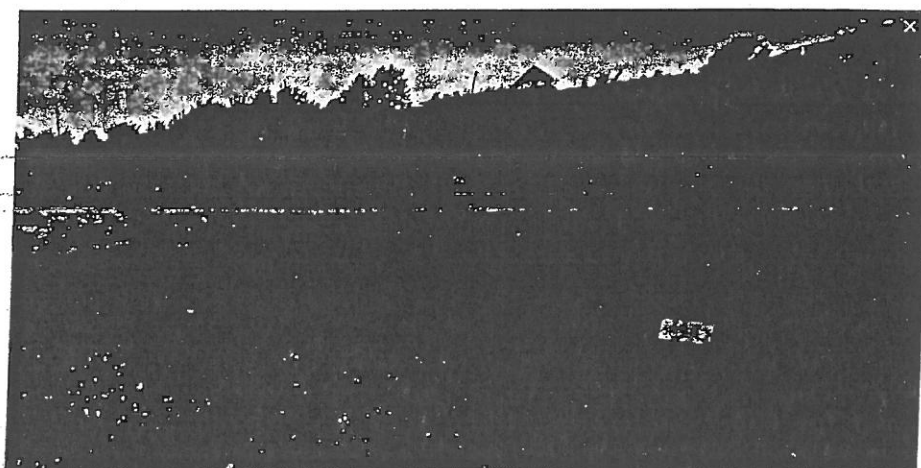


Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Adobriței Mioara Cristina

Nr. 27
Din 30.06. 2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 1100m² ,
Localitatea Dulcești,
comuna Dulcești, județul Neamț**



**Client: Comuna Dulcești
Destinatar: Comuna Dulcești**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat
Ing. Dancea Carmen**

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

- 20.05.2020 -

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ	4
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	4
C) SCOPUL EVALUĂRII	4
D) IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII	4
E) TIPUL VALORII	4
F) DATA EVALUĂRII	5
G) DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	5
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	5
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
J) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	6
K) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	6
L) DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR	7
3.1 IDENTIFICAREA FIZICĂ ȘI LEGALĂ	7
3.2 IDENTIFICAREA ȘI ANALIZA DATELOR RELEVANTE DESPRE PROPRIETATE	7
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE	10
4.1 CONSIDERENTE PRIVIND CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	11
4.2 TIPUL PROPRIETĂȚII, IDENTIFICAREA PIETEII	11
4.3 FAPTE CURENTE	12
4.4 ANALIZA OFERTEI	12
4.5 ANALIZA CERERII	13
4.6 ECHILIBRUL PIETEII	13
4.7 CONCLUZII ȘI CORELAȚII ALE ANALIZEI DE PIAȚĂ ȘI CMBU	13
CAPITOLUL V - EVALUAREA	13
5.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ- COMPARAȚIA DIRECTĂ	13
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT	18
5.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	18
BIBLIOGRAFIE	18

ANEXE

Extras de carte funciara nr. 3481 din 17.01.2020
Oferte de vânzare terenuri

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un teren cu suprafața de 1100m², situat în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 19.05.2020
Data evaluării: 20.05.2020
Data raportului: 20.05.2020

Scopul evaluării este vânzarea terenului.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este valoarea de piață.

Dreptul de proprietate este dreptul deplin asupra terenului.

Valoarea estimată a terenului este:

Denumire	Suprafața (m ²)	Valoarea de piață	
		euro	lei
Teren Dulcești, comuna Dulcești	1100	3397	16450

În estimarea valorii s-a ținut cont de adecvare, dată de scopul declarat a prezentului raport de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate în fiecare abordare.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de Evaluare.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen , persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

În calitatea precizată mai sus certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele menționate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport se adresează **Comunei Dulcești**, cod de identificare fiscală 2613702, cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, atât în calitate de **Client** cât și în calitate de **Destinatar**. Raportul de evaluare conține informații adecvate doar necesității acestora.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Scopul evaluării

Evaluarea se întocmește în scopul vânzării terenului.

d) Identificarea activelor supuse evaluării

Se supune evaluării un teren cu suprafața de 1100m² , situat în sat Dulcești, comuna Dulcești, județ Neamț. Terenul aparține domeniului privat al comunei, are numărul cadastral 51916 , este din categoria arabil, este în pantă.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este valoarea de piață.

"Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" - conform GEV100 – Cadru general.

Valoarea estimată nu este purtătoare de TVA.

f) Data evaluării

Data evaluării este **20.05.2020**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,8421lei. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client împreună cu informațiile culese la inspecție.

Inspecția a fost realizată de evaluator pe data de **19.05.2020**, în prezența proprietarului și a constat în inspecția vizuală a obiectivului de evaluat, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Au fost preluate informații referitoare la imobil și la componența acestuia, au fost analizate documentele puse la dispoziție, s-au preluat informații despre modul de exploatare și întreținere al imobilului.

S-au realizat fotografiile din mai multe puncte ale imobilului.

Fotografiile oferă o imagine de ansamblu asupra imobilului, care întăresc cele afirmate în raport.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.. și nici măsurători suplimentare.

Nu s-au efectuat expertize structurale ale solului.

Documentele puse la dispoziție sunt:

- Extra de carte funciară nr. 3481 din 17.01.2020 pentru imobilul cu număr cadastral 51916, Dulcești

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

S-au utilizat următoarele informații furnizate de client, **corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:**

- Adresa, delimitarea fizică în teren
- Situația juridică a imobilului
- Dimensiunile și suprafața terenului de evaluat
- Scopul evaluării

Alte sursele de informații au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- Cursul valutar publicat de BNR la data evaluării
- Baza de date a evaluatorului.
- Informații de la autoritățile locale din județul Neamț
- publicații ale ANEVAR și IROVAL;
- articole, documente, publicații privind nivelul și evoluția costurilor de edificare a construcțiilor;
- informații privind costurile investițiilor în construcții preluate de pe site-uri de specialitate;

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.

- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică foarte bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

k) Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor, compuse din:

SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I) Descrierea raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și cuprinde termenii de referință, prezentarea datelor, analiza datelor, evaluarea propriu-zisă, concluzii și anexe.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA FIZICĂ ȘI LEGALĂ

Terenul de evaluat este amplasat în localitatea Dulcești, comuna Dulcești și aparține domeniului privat al Comunei Dulcești, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 3481 din 17.01.2020, cap. B.

Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt reținute sarcini asupra terenului, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, Cap. C.

Terenul are suprafața de 1100mp, este împrejmuit. La data evaluării terenul este concesionat și folosit ca teren agricol pe care s-a înființat o cultură de viță de vie.

3.2 IDENTIFICAREA ȘI ANALIZA DATELOR RELEVANTE DESPRE PROPRIETATE

➤ Date despre localizare, zonă, vecinătate

Terenul de evaluat este situat în mediu rural, în intravilanul localității Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, zonă centrală.

Comuna este situată în partea de est a județului Neamț, în regiunea vestică a podișului Moldovei, pe partea dreaptă a râului Moldova.

Latitudine nordică 46° 58', longitudine estică 26° 46'.

Limite geografice:

- la nord comunele Botești și Gherăiești
- la sud comunele Făurei și Trifesti
- la est comuna Cordon
- la vest comuna Ruginoasa

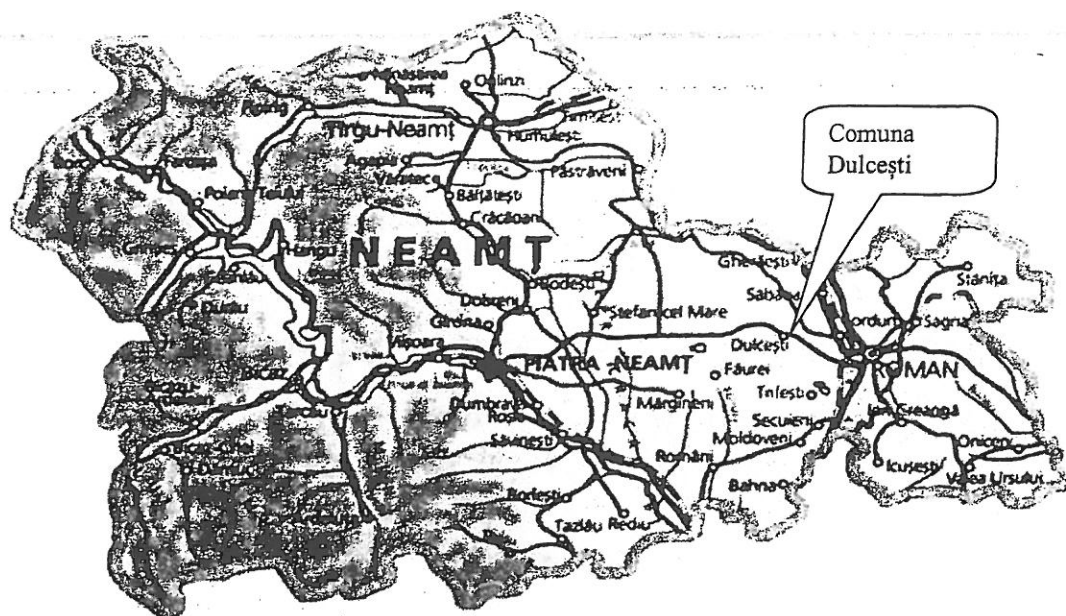
Poziția geografică a comunei Dulcești favorizează comunicarea în direcțiile:

- DN 15B Piatra Neamț - Român
- DJ 157A Dulcești - Cârlig - Britcani - Moreni - Văleni - Talpă
- DC 31 Dulcești - Valea Neagră
- DC 49 Poiana - Cârlig
- DC 54 Dulcești - Corhană
- DC 55 Dulcești - Roșiori
- DC 93 Dulcești - Miron Costin

Se poate spune că localitatea este plasată pe o arteră intens circulată.

Comuna Dulcești cuprinde 6 sate: Dulcești, Britcani, Cârlig, Corhana, Poiana și Roșiori.

Principala îndeletnicire a populației este în agricultură.



În contextul economic al județului Neamț, se înscrie și comuna Dulcești.

Conform analizei întreprinsă pentru realizarea **Strategiei de dezvoltare a Județului Neamț 2014-2020**, județul prezintă un profil economic cu o problematică a competitivității similară în linii mari celei de la nivel național și regional: **productivitate deficitară (valoare adăugată mică a produselor și serviciilor), slab inovatoare, sectoare performante cu caracter insular, agricultura de subsistență**. În județul Neamț doar câteva sectoare din industria prelucrătoare reușesc în ultimii ani să-și crească productivitatea și cifra de afaceri. Dacă serviciile sunt dominate de comerț – profil slab competitiv – agricultura are o producție cu valoare adăugată mică.

Gradul scăzut de integrare/clusterizare al firmelor din județ, în special al IMM-urilor, face dificilă inovația și dezvoltarea de produse/servicii cu valoarea adăugată mai mare și reprezintă astfel o cauză importantă a **lipsei de competitivitate a activităților economice locale**.

În domeniul agriculturii, ponderea importantă a agriculturii de subsistență și/sau a exploatațiilor mici individuale, slaba pondere a fermelor medii, slaba organizare a producătorilor și orientarea către culturile cerealiere conduc la obținerea de produse cu valoare adăugată mică. **Lipsa de procesare și de structuri economice care să adauge valoare adăugată** la nivel local produselor agricole, explică de ce o mare parte a acestora părăsesc județul în stare brută fără a contribui decât foarte puțin la bunăstarea județului.

Particularitățile economice ale comunei sunt specifice comunității rurale și păstrează gradul scăzut de dezvoltare economică al județului.

Localizare teren: intravilanul satului Dulcești

Gradul de construire al zonei este scăzut, caracteristic satelor de munte

Zona este centrală, în apropierea primăriei

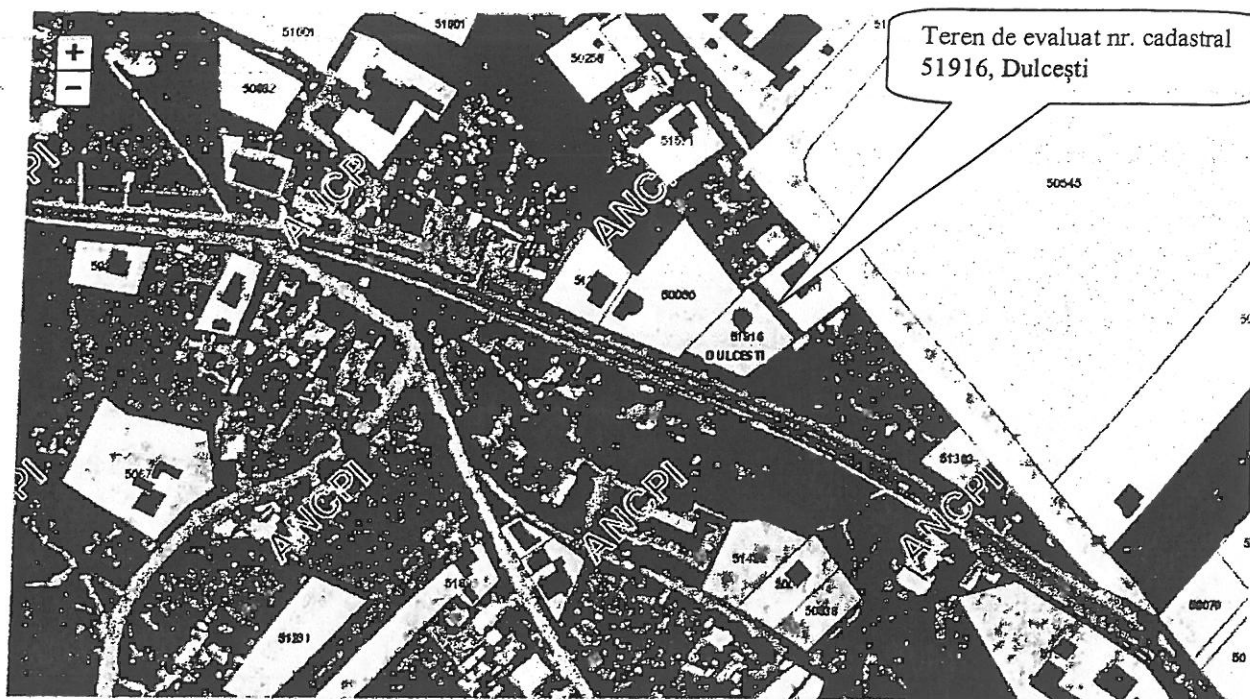
Vecinătăți: case rare, pădure, în apropierea albiei râului Dulcești.

Caracterul edilitar

Zona rezidențială

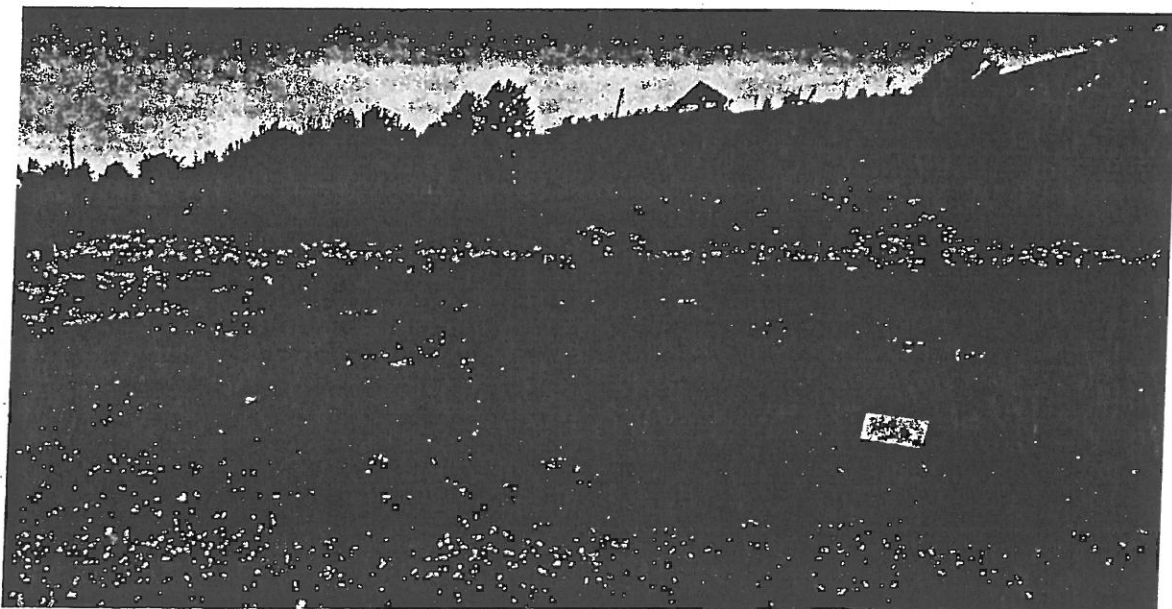
Utilități edilitare

Terenul are energie electrică și rețea de gaz metan în apropiere



➤ **Date despre amplasament și teren**

Terenul are formă poligonală și are deschidere de 30,5m la drumul național DN15, Roman - Piatra Neamț. Celelalte trei laturi sunt delimitate de proprietăți particulare. Terenul de evaluat are pantă mare, cca 45°.



Suprafața terenului este 1100m². Categoria de folosință este arabil dar, deși zona este rezidențială, terenul nu are potențial de curți construcții deoarece are pantă foarte mare iar deschiderea la drum este și ea în pantă mare, fiind amplasat în apropiere de vârf de pantă.

Analiza datelor prezentate în acest capitol evidențiază următoarele:

	Avantaje	Dezavantaje	Influență asupra valorii de piață
Dreptul de proprietate	deplin		pozitivă
Caracteristicile localității	Localitate situată la 15km distanță de municipiul Roman și la 35km de Piatra Neamț	Localitate rurală Densitate mică a populației Venituri scăzute ale populației Economie locală slabă Dezvoltare industrial/comercială slabă	negativă
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă cu caracter rezidențial , curată, liniștită, nepoluată		pozitivă
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Forma regulată - Acces la rețeaua de energie electric și gaz metan - Teren liber	- Panta mare - Deschidere la drum in panta, in apropiere de varf de panta	negativă

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate moderată.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă , la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile participanților pe piața care, la rândul lor, se afla sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Spre deosebire de piețele eficiente, **piața imobiliară nu se autoreglează**, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și al arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice, de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a grupului țintă de cumpărători și a volumului de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se susțin reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

4.1 Considerente privind cea mai bună utilizare

Conform SEV 100 –Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa.

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

Prin definiție, C.M.B.U. reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a terenului liber s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasamentului de evaluat și proximitatea acestuia, precum și zone cu atractivitate similară.

Terenul de evaluat se află în zonă rezidențială. Categoria actuală de folosință este arabil, vecinătatea este rezidențială dar amplasarea nu permite utilizarea de curți construcții.

Luând în calcul opțiunile de utilizare a terenului și analizând cele 4 criterii ale CMBU ajungem la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului liber este de teren arabil.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Utilizare rezidențială	nu	nu	da	nu
Teren arabil	da	da	da	da

Utilizarea ca teren agricol reprezintă cea mai bună utilizare a terenului liber.

4.2 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate pe **pieța terenurilor cu destinație de terenuri agricole.**

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este piața imobiliară locală, **delimitată geografic la zona rurală a județului Neamț.**

Ținând cont de scopul evaluării ne vom raporta la subpieța terenurilor cu destinație agricolă, situate în mediul rural al județului Neamț.

Participanții pe această piață sunt vânzătorii și cumpărătorii, persoane fizice, persoane juridice sau unități administrativ teritoriale.

4.3 Fapte curente

Au fost identificate oferte de vânzare terenuri similare celui de evaluat, numărul lor fiind mic, având în vedere atât dimensiunea geografică redusă a zonei cât și dezvoltarea economică precară din mediul rural al județului Neamț.

Am reținut oferte de vânzare a unor terenuri similare situate în zona rurală a județului, mai exact a comunei Dulcești și a comunei învecinate Girov, postate pe siteuri imobiliare. Ofertele sunt anexate raportului.

O centralizare a ofertelor identificate este prezentată în cele ce urmează:

Oferte terenuri județ Neamț, comuna Dulcești și comune limitrofe acesteia	Suprafata (mp)	Preț (euro/mp)	Caracteristici	Sursa
Turturesti/Girov	5000	3,5	teren intravilan, arabil, periferic, între case, deschidere 13m la DN15, plan, acces la utilitati (curent electric)	Olx.ro
Dulcesti	5048	2	teren intravilan, arabil, deschidere 10m la drum comunal DC93, pietruit, îngust, între proprietati, la margine de sat, energie el si gaz la proprietatile din jur, panta usoara, forma neregulata, se vinde la 75% din valoare dupa o expunere pe piata de 2 ani	Imoradar24.ro
Turturesti/Girov	2100	3,3	teren intravilan, arabil, periferic, deschidere la DN15, apa si curent in zona, panta lina	Storia.ro
Botesti/Girov	3000	5,7	teren intravilan, agricol, deschidere 27m la DN15, retea apa, case rare in apropiere	Olx.ro
Turturesti/Girov	1496	3	teren intravilan, agricol, deschidere la DN15 de 6,4m, intravilan, între case	Flatfy.ro
Rosiori/Dulcesti	15350	4,56	teren intravilan, agricol, ,deschidere DN15 de 56m,	Imoradar24.ro
Rosiori/Dulcesti	1800	6	teren intravilan, agricol, ,deschidere DN15 de 27m,	Imoradar24.ro

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate/activ.

- Pe baza faptelor de piață cunoscute, în parte prezentate mai sus, putem conchide:
- În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea de evaluat sunt disponibile în cantitate mică
 - Ofertele identificate au suprafețe comparabile sau mai mari ca a terenului de evaluat
 - Există tendința de conversie spre utilizări alternative
 - Prețul unitar variază între 2euro/mp și 6 euro/mp

- Sunt mai bine cotate terenurile poziționate intravilan, central, cu suprafața, forma și deschiderea la stradă convenabile construirii de locuințe unifamiliare, plane, cu utilități în apropiere
- Influențează negativ prețul amplasarea în locuri periferice, izolate, la margine de sat, în sate depărtate de orașe sau de reședința comunei, vecinătăți insalubre, forma neregulată cu îngustimi, suprafața în exces, suprafața accidentată, denivelată, pantă mare, restricții urbanistice de a se construi pe teren, caracteristici fizice ale terenului ce nu permit construirea
- Ofertele stau expuse pe perioade îndelungate, adesea prețul scăzând în timp, proprietarii sunt dispuși la negocierea prețului

4.5 Analiza cererii

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

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

Luând în considerare tipul, amplasamentul și suprafața terenului, potențiali cumpărători ar putea fi persoane fizice cu putere mică de cumpărare. Faptul că amplasamentul și caracteristicile fizice ale terenului nu oferă oportunități de dezvoltare, face ca numărul potențialilor cumpărători să fie redus.

4.6 Echilibrul pieței

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

4.7 Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza celor prezentate mai sus, considerăm că sunt adecvate următoarele informații desprinse din piață privind prețul terenurilor similare celui de evaluat:

	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vânzare terenuri	2 euro/mp	4 euro/mp	Marja de negociere la oferte 2-5%

CAPITOLUL V - EVALUAREA

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Valoarea de piață a terenului liber sau considerat liber este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Tehnicile de evaluare sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similar pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

5.1. Abordarea prin piață- comparația directă

Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de terenuri similare a căror prețuri se cunosc și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, prețurile și informațiile

referitoare la vânzări sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănările și diferențierile dintre ele.

Din informațiile de piață s-au selectat acele comparabile care sunt similare terenului de evaluat. Acestea sunt localizate în mediul rural, în comune din județul Neamț vecine cu comuna Dulcești, similare d.p.d.v. economic și al particularităților geografice. Comparabilele sunt din categoria terenurilor arabile situate în intravilan rural, care, din diverse motive (panta, deschidere foarte mica, izolate), nu au potențial de a trece în categoria curți construcții.

Elementele de comparație sunt de regulă elemente ce țin de **specificul tranzacției** (tip comparabilă, drept de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață) și elemente ce țin de **specificul proprietății** (localizare, caracteristici fizice (topografie, forma, raport laturi,...) suprafață, utilități, zonare, cea mai bună utilizare).

În grila de calcul, în prima coloană sunt trecute elementele de comparație care s-au considerat a fi relevante, funcție de care se calculează pretul ajustat și apoi ajustarea, ca diferență între pretul ajustat și pretul de vânzare.

Tipul comparabilei diferențiază comparabilele care rezultă din fapte de comerț de cele care sunt doar oferite spre vânzare. Informațiile care provin din contracte de vânzare/ vânzări recente sunt mai precise deci ajustarea este 0. Prețurile care provin din oferte au o marjă de negociere de 2%-5%. Ținând cont că piața nu este una foarte activă se aplică o ajustare negativă de 3%.

Dreptul de proprietate este dreptul deplin pentru toate comparabilele, prin urmare ajustarea la acest criteriu este 0.

Restricții legale – este un criteriu care se referă la limitări de utilizare impuse de lege sau hotărâri locale. Nu este cazul în analiza de față, ajustarea este 0 pentru toate comparabilele.

Condițiile de finanțare – ajustarea este 0 pentru toate comparabilele, prețul lor nu ține cont de alte modalități de finanțare (ex. credite) decât cea directă.

Condiții de vânzare – se referă la motivația părților. Pentru a estima valoarea de piață se presupune că există o perioadă rezonabilă pentru un marketing adecvat și părțile sunt obiective. În aceste condiții ajustarea este 0 pentru toate comparabilele.

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare – este un criteriu care ține cont de cheltuielile necesare după cumpărare pentru a aduce terenul la stare utilizabilă. În cazul de față terenul de evaluat și comparabilele sunt întreținute, acoperite de vegetație spontană, ceea ce nu necesită cheltuieli semnificative. Ajustarea este 0 pentru toate comparabilele.

Condițiile pieței se referă la fluctuația pieței imobiliare în timp. Toate comparabilele au prețul valabil la data evaluării, prin urmare nu se impune nici o ajustare.

Localizare

Comparabilele sunt localizate în aceeași zonă geografică (Podișul Moldovei), în mediul rural al județului Neamț, comune vecine cu potențial economic similar. Comparabilele sunt similare d.p.d.v. al localizării. Deosebirea o face amplasarea central sau periferic în cadrul satului și a comunei. Din analiza ofertelor se estimează o ajustare de 10% între zonele centrale și cele periferice.

Caracteristici fizice

Topografie – Se aplică o ajustare negativă de 3% pentru toate comparabilele care sunt plane sau cu pantă foarte mică.

Suprafața - Din informațiile de piață se remarcă că terenurile cu suprafețe mari au prețuri unitare mai mici, deoarece necesită efort financiar mai mare și sunt mai puțin atractive. Terenurile mici sunt mai căutate și au prețuri unitare mai mari. În situația de față, având în vedere că terenurile sunt agricole și suprafețele comparabilelor nu sunt foarte mari evaluatorul nu consideră că este necesară aplicarea unei ajustări.

Acces la șosea – nu se aplică ajustări deoarece toate comparabilele au deschidere la DN15 Roman – Piatra Neamț.

Utilități

Nu se impun ajustări.

Cea mai bună utilizare – ajustarea este 0 pentru toate comparabilele.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de vânzare.

In final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabila a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasa a tinut cont de valoarea totală brută a ajustărilor, de aspectul și amplasarea proprietatii prin comparatie cu proprietatile analizate. Ajustarea totală brută minima este criteriul dupa care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat.

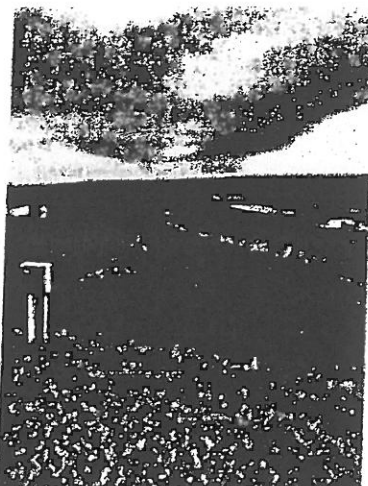
Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

ABORDAREA PRIN PIATA -Grila de comparații

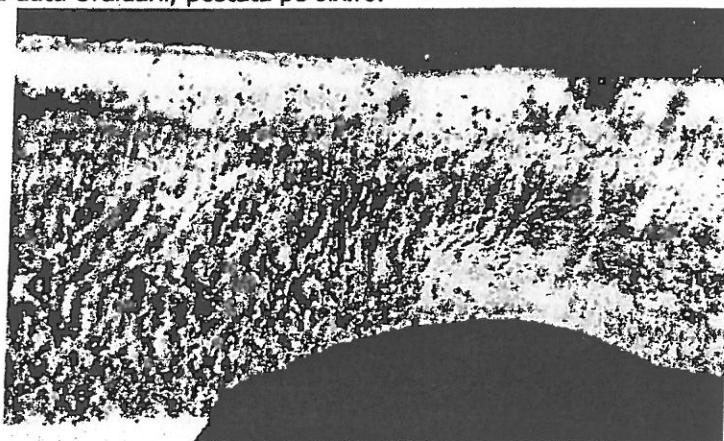
ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
	Teren Dulcești	Teren Turturești, com. Girov	Teren Turturești, com. Girov	Teren Turturești, com. Girov
Preț de vânzare (euro)		17.500	7.000	4.464
Suprafață teren (mp)	1100	5.000	2.100	1.496
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		3,5	3,3	3,0
Tipul comparabilei (oferta/tranzacție)		ofertă de vânzare	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare
Ajustare procentuală (%)		-3%	-3%	-3%
Valoare ajustare		-0,11	-0,10	-0,09
Preț ajustat (EURO/mp)				
Toate comparabilele sunt de ofertă, prețurile sunt negociabile, marja de negociere variind între 3-5%. Se ajustează comparabilele cu marja de negociere estimată la 3%. Piața este puțin activă.				
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO/mp)				
Restricții legale-coeficienți urbanistici	teren intravilan, arabil	teren intravilan, arabil	teren intravilan, arabil	teren intravilan, arabil
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO/mp)				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO/mp)				
Condiții de vânzare (motivația)	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO/mp)				
Nici una din părți nu are un interes special pentru tranzacție.				
Cheルトuiele necesare după cumpărare	nu sunt necesare	similar	similar	similar
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO/mp)				
Condiții de piața (data tranzacției/ofertei)	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%

Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Pref ajustat (EURO/mp)		3,40	2,23	2,9
Localizare	sat Dulcesti, central, com. Dulcesti	sat Girov, periferic, com. Girov	sat Turturesti, periferic, Com. Girov	sat Turturesti, periferic, Com. Girov
Ajustare procentuală (%)		10%	10%	10%
Valoare ajustare		0,34	0,32	0,29
Pref ajustat (EURO/mp)		3,74	2,55	3,19
Caracteristici fizice				
topografie	panta mare, cca 45°	plan	panta lina	plan
Ajustare procentuală (%)		-3%	-3%	-3%
Valoare ajustare		-0,11	-0,11	-0,10
Pref ajustat (EURO/mp)		3,63	2,44	3,09
Suprafata (mp)	1.100,00	5.000	2.100	1.496
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Pref ajustat (EURO/mp)		3,63	2,44	3,09
Acces la șosea	deschidere la DN15, asfalt	deschidere la DN15, asfalt	deschidere la DN15, asfalt	deschidere la DN15, asfalt
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Pref ajustat (EURO/mp)		3,63	2,44	3,09
Utilități	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Pref ajustat (EURO/mp)		3,63	2,44	3,09
Vecinatati	case in apropiere, curat	similar	similar	similar
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Pref ajustat (EURO/mp)		3,63	2,44	3,09
Cea mai bună utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Pref ajustat (EURO/mp)		3,63	2,44	3,09
Ajustare totală netă		0,23	0,22	0,19
Ajustare totală netă (%)		7%	7%	7%
Ajustare totală brută		0,452	0,430	0,385
Ajustare totală brută (%)		13%	13%	13%
Număr ajustări				
Pref ajustat (EURO/mp)		3,86	2,66	3,28
Valoare estimată teren (Euro)		4246	2922	3587
Valoare estimată teren (lei)		23323	16250	20000

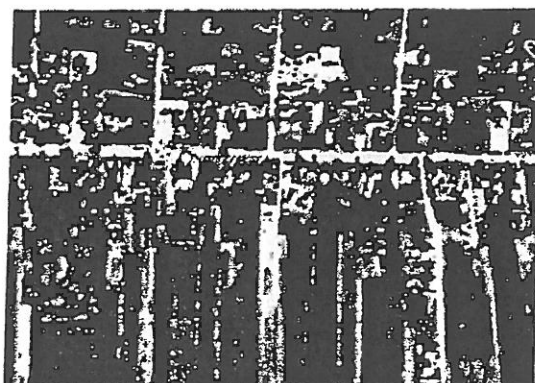
Comparabila A - Ofertă de vânzare teren liber in sat Turturesti, comuna Girov, intravilan, arabil, periferic, între case, suprafața 5000mp, deschidere 13m la DN15, plan, acces la utilități (curent electric). Informații de la agent imobiliar, preț 3,5 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe olx.ro.



Comparabila B - Ofertă de vânzare teren liber, intravilan sat Turturesti, comuna Girov, arabil, suprafața 2100mp, periferic, deschidere la DN15, apă și curent în zona, pantă lină. Informații de la proprietar tel. 0744 140 024, preț 3,3 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe olx.ro.



Comparabila C - Ofertă de vânzare teren liber, intravilan sat Turturesti, comuna Girov, arabil, suprafața 1496mp, periferic, deschidere la DN15 de 6.4m, curent electric în zona, plan. Informații de la agent imobiliar tel. 0729972077, preț 3 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării, postată pe https://flatfy.ro/realty?geo_id=1293&realty_id=69789737§ion_id=4



* pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta

Aplicând abordarea prin piață se estimează că valoarea de piață a terenului este 3397euro, respectiv 16450lei la data evaluării.

5.2. Abordarea prin venit

Această abordare nu se aplică deoarece nu sunt disponibile informații despre închirieri de terenuri similare celui de evaluat.

5.3. Reconcilierea valorilor. Valoarea propusă , opinia și concluziile evaluatorului

În situația de față s-a utilizat o singură abordare, abordarea prin piață, deoarece evaluatorul a considerat că informațiile utilizate au suficientă adecvare, precizie și sunt în cantitate suficientă.

Opinia evaluatorului asupra valorii de piață a terenului este:

Denumire	Suprafața (m ²)	Valoarea de piață	
		euro	lei
Teren Dulcești, comuna Dulcești	1100	3397	16450

Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea



Bibliografie

- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor
- ✓ Evaluarea proprietății imobiliare , București, 2018
- ✓ GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile



100078314106

Incheiere Nr. 3481 / 17-01-2020



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Dosarul nr. 3481 / 17-01-2020

INCHEIERE Nr. 3481**Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** IOAN NICOLAE GRIGORAS

Asupra cererii introduse de COMUNA DULCEȘTI domiciliat în Loc. Dulcești, Jud. Neamț privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 4/31-01-2019 emis de Consiliul Local al Comunei Dulcești;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51916
- se întăbește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA DULCEȘTI, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 51916 UAT Dulcești;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA DULCEȘTI PRIN EXECUTANT PRISACĂ VLAD NICOLAE
 PRISACA VLAD NICOLAE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Roman, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

28-01-2020

Registrator

AGNES IULIANA RAIKERT

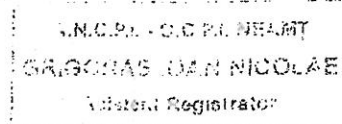
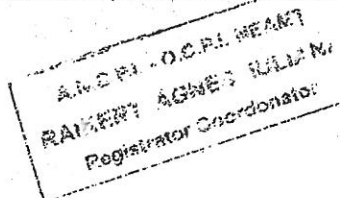
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51916 Dulcești

Nr. cerere 3481
Ziua 17
Luna 01
Anul 2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dulcești, Jud. Neamț

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51916	1.100	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3481 / 17/01/2020	
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 4, din 31/01/2019 emis de Consiliul Local al Comunei-Dulcești;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1.	A1
1) COMUNA DULCEȘTI, CIF:2613702, - domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular: versiunea 1.1

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

28-01-2020

Data eliberării,

1/1

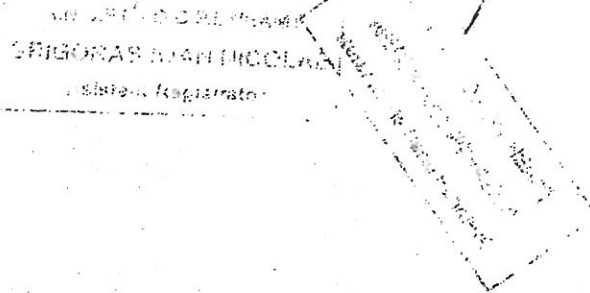
5. FEB. 2020

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

(parafa și semnătura)

Referent,

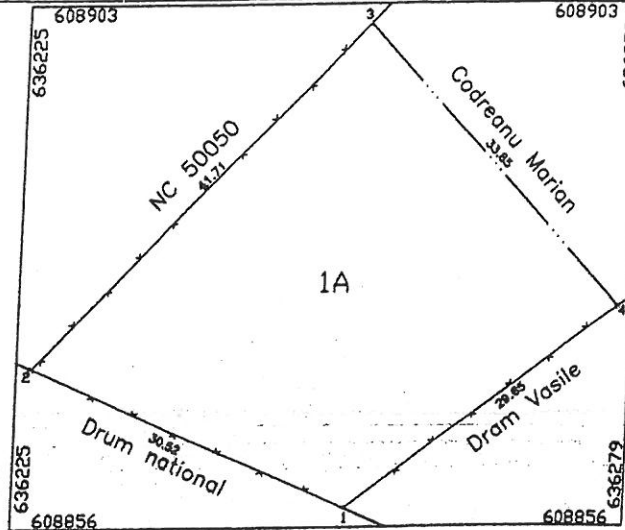
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
5196	1100 mp	Sat Dulcesti, com. Dulcesti, jud. Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DULCESTI	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata -mp-	Mentiuni
1	A	1100	
Total		1100	Teren intravilan împrejmuit cu gard lemn, gard plasa si limita naturala.
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol -mp-	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 1100 mp Suprafata din act = 1100 mp			
Persoana autorizată: PRISACA M. Vlad Nicolae: RO-IS-F, Nr. 0057 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 201AM, 2020 Semnătura și parafă Anul și luna: AGUST 2020 Functia:	
Data: 15.01.2020		CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria PO-123 Nr. 0057/2020 PRISACA VLAD NICOLAE	

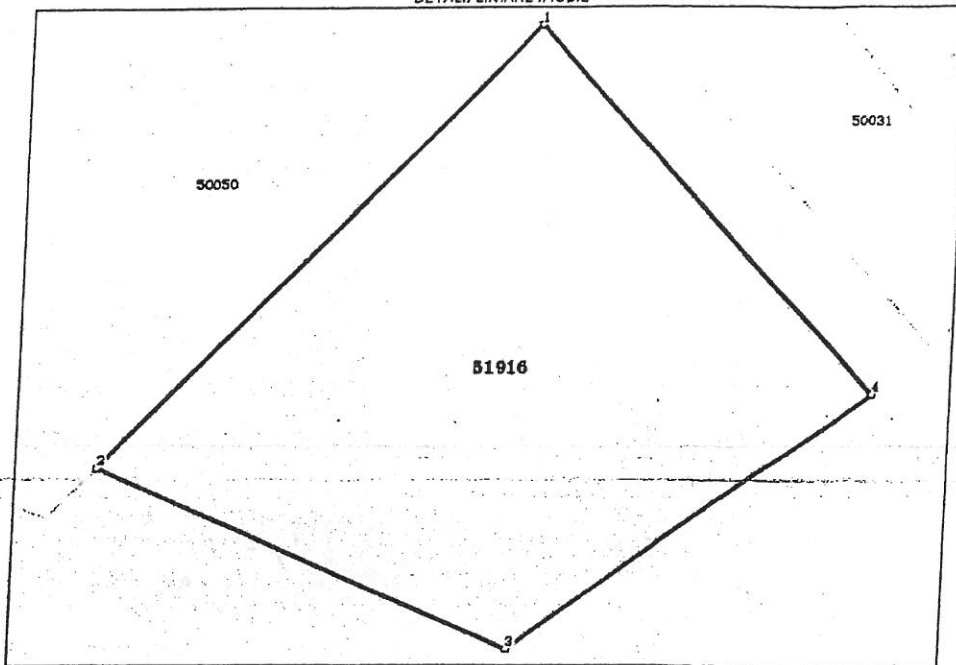
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51916	1.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	41.715
2	3	30.525
3	4	29.649
4	1	33.853

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

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

Ofert de vânzare terenuri

1. Teren Turturești, comuna Girov, 5000m²

Teren Turturesti Girov
3,50 €

Descriere
 Teren intravilan, Turturesti, Com. Girov, Jud. Neamt. Teren situat pe strada de acces care face parte dintr-o zona rezidentiala cu o suprafata de 5000m² si o deschidere de 10m pe strada de acces.

2. Teren Dulcești, 5048m²

Teren intravilan, 5,048mp, Dulcesti, jud. Neamt

Preț / m²:	1,89 €	Suprafață utilă:	5048 m ²
Comisia:	Da	Clasificare teren:	Intravilan
Tipul terenului:	Construcție	Deschidere stradă:	10 m
Etaj:	Nespecificat		

Descriere
 Căsuțica va propune spre vânzare un teren intravilan situat în zona de saia a localității Dulcești, jud. Neamt, la o distanță de aproximativ 10km de orașul Roman. Proprietatea este localizată într-o zonă rezidențială caracterizată prin un nivel uniformitate și loturi de teren libere. Accesul se face direct din drumul comunal DC13, drum pietruit, cu o singură bandă pe sens. Proprietatea este reprezentată de un teren intravilan în suprafața lotului de 5,048mp, cu beneficiara de o deschidere la drum de aproximativ 10m. Terenul are o formă regulă și prezintă o ușoară pantă. Utilități existente: electricitate, apă gaze - record la proprietate învecinate. Proprietatea se vinde prin licitație publică iar prețul de pornire a licitației este de 45737 RON reprezentând 75% din prețul de evaluare a proprietății.

3. Teren Turturești, comuna Girov, 2100m²

Teren intravilan, Turturesti, Com. Girov, Jud. Neamt
7 000 €

Prezentare generală
 Suprafata teren (m²): 2100 m² Tip proprietate: teren agricol

Descriere anunt
 Teren intravilan, Turturesti, Com. Girov, Jud. Neamt. Suprafata de 2100mp, utilitati (apă gaze) și acces la drum. Preț: 7000 Euro negociabil. Mai multe informații: numărul de telefon 0744 140 024.

4. Teren Botești, comuna Girov, 3000m²

Real estate listing for a plot of 3000m² in Botesti, Girov, Neamt. The listing includes a map, a price of 5,70 €, and a description of the plot's features.

Teren intravilan 3000mp (27x112m) com.Girov, jud.Neamt
5,70 €

Descriere

- teren intravilan, cu o suprafata de 3000 mp, situat in localitatea Botesti, comuna Girov, jud. Neamt;
- teren cu toate utilitatile;
- teren situat intr-o zona rezidentiala, cu acces facil la drumul national nr. 12 si la drumul de acces;
- teren cu toate utilitatile (120/220V);
- teren cu toate utilitatile;
- teren cu toate utilitatile;



5. Teren Turturești, comuna Girov, 1496m²

Real estate listing for a plot of 1496m² in Turturesti, Girov, Neamt. The listing includes a map, a price of 4,464 €, and a description of the plot's features.

Teren intravilan 1496 mp Turturești, Girov, jud. Neamț
4,464 €

Despre anunt

Stat	Cm
Actualizat	Cm
Statul	19 Dec 2015 14:13

Teren intravilan 1496 mp Turturești, Girov, jud. Neamț

Teren intravilan situat in localitatea Turturesti, comuna Girov, jud. Neamț, cu o suprafata de 1496 mp intr-o zona rezidentiala. Acesta are toate utilitatile si un drum de acces la drumul nr. 120/220V. Este situat intr-o zona rezidentiala si este foarte potrivit pentru construirea unei case sau a unui apartament.

6. Teren Roșiori, comuna Dulcești, 15350m²

Agonije
70.000 €

Teren 15350mp Dulcești / DN Roșiori

Detalii

Preț / m ²	45.6	Descriere stradă	Bun
Comision	Nu	Clasificare teren	Agricultură
Tipul terenului	Agricultură	Etaj	Nu are etaj

Descriere

Teren situat în satul Roșiori, comuna Dulcești, județul Neamț, la distanță de 11 km de Roșiori. După de un front stradal cu 56 metri la DN și o lungime de 390 metri.



7. Teren Roșiori, comuna Dulcești, 1800m²

Teren intravilan 1800 mp sat Roșiori jud. Neamț 0% comision !!!

11 000 €

Teren intravilan 1800 mp sat Roșiori jud. Neamț 0% comision !!!

Suprafața terenului: 1800 m²

Dist. de la DN: 27 m

Prezentare generală

Suprafața terenului: 1800 m²

Descriere anunt

Teren de câmp

Sat: Roșiori, Com. Dulcești, Jud. Neamț

1800 mp suprafață

Dist. de la DN: 27 m

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.100 m.p., aparținând domeniului privat al Comunei Dulcești

Secțiunea I - Informații privind vânzătorul

Art. 1. Comuna Dulcești, cu sediul în sat Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, comuna Dulcești, județul Neamț, telefon 0233 761602, fax: 0233 761602, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată prin Michiu Mihai, în calitate de Primar.

Secțiunea II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

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

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

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

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

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

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 50 lei (nereturnabilă);

- garanție de participare în cuantum de 587 lei.

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

Art. 7. Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una din dintre modalitățile de obținere a documentației de atribuire: asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice la conținutul documentației de atribuire sau punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire;

Art. 8. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

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

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

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

Art. 9.(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

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

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune doua oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Art. 10. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sesiune publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică, a suprafeței de 1.100 m.p., situat în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, înscrisă în cartea funciară Nr. 51916 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51916, categoria de folosință teren arabil, se depun la sediul Primăriei Comunei Dulcești, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizați.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii.

Secțiunea III Caiet de sarcini

Art. 11. Informații generale privind obiectul vânzării

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

Comuna Dulcești, cu sediul în sat Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, comuna Dulcești, județul Neamț, telefon 0233 761602, fax: 0233 761602, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată prin Michiu Mihai, în calitate de Primar.

LEGISLAȚIE APLICATĂ

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

11.3. **OBIECTUL VÂNZĂRII:** Obiectul licitației îl constituie vânzarea suprafeței de 1.100 m.p., situat în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, înscrisă în cartea funciară Nr. 51916 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51916, categoria de folosință teren arabil. Vânzătorul anexează extras de carte funciară la prezentul caiet de sarcini.

11.4. **TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ:** Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

11.5. **PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE:** Prețul minim de pornire a licitației este 16.450 lei (la care se adaugă TVA), conform raportului de evaluare întocmit de P.F.A. DANCEA Carmen, expert autorizat.

11.6. **CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR:** Garanția de participare la licitație este de 587 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la casieria Primăriei Comunei Dulcești.

11.7. **DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE:** Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Dulcești la data precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 12. Condiții generale ale vânzării terenului.

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

- pentru persoanele fizice – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;

- pentru persoanele juridice:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

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

12.2. **MODALITĂȚI DE PLATĂ:** Achitarea prețului de vânzare cumpărare a terenului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notariat public. Neachitarea contravalorii terenului în termenul menționat conduce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

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

Secțiunea IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art. 13. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Dulcești până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 14. (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta: („Vânzare teren în suprafață de 1.100 m.p., situat în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, înscris în cartea funciară Nr. 51916 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51916, categoria de folosință teren arabil”, precum și numele și adresa ofertantului însoțit de un număr de telefon).

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

a) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;

c) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;

d) Cazier judiciar - pentru persoane fizice;

e) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

f) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

g) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;

h) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);

i) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

j) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (F2), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Secțiunea V Informații privind criteriul de atribuire

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț.

Secțiunea VI Neîncheierea contractului

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

Secțiunea VIII - Dispoziții finale

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

Art. 20. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Art. 21. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Art. 22. Principiile care stau la baza organizării și desfășurării licitației pentru vânzarea suprafeței de 1100 m.p. teren intravilan sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 23 - Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: U.A.T. Comuna Dulcești, cu sediul în sat Dulcești, strada Teilor, nr. 54, cod poștal 617175, comuna Dulcești, județul Neamț, telefon 0233 761602, fax: 0233 761602, e-mail: primdulcesti@yahoo.com, reprezentată prin Michiu Mihai, în calitate de Primar.

Obiectul vânzării: Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării construcției în suprafața de suprafață de 1.100 m.p., situat în satul Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, înscrisă în cartea funciară Nr. 51916 a UAT Dulcești, cu număr cadastral 51916, categoria de folosință teren arabil. Terenul figurează înscris în inventarul domeniului privat al Comunei Dulcești, conform actului administrativ nr. 4 din 31.01.2019,

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

- atragerea de venituri la bugetul local;
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- prevederile art. 84 alin. (5), art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

D. Procedura de vânzare: - Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului. Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria Comunei Dulcești, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 50 lei și este nereturnabilă. Garanția de participare la licitație este de 587 lei.

E. Elementele de preț: Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 16.450 lei, la care se adaugă TVA.

- Preț pornire licitație: 19.576 lei ;
- Garanția de participare la licitație: 587 lei;
- Preț documentație de atribuire: 50 lei – nereturnabilă.

Declarație de participare la licitația publică

I. Subsemnatul/Subsemnații,
reprezentant/reprezentanți legali al/ai
.....întreprindere/asociere care va participa
la procedura de licitație publică organizată de, în calitate de
autoritate contractantă, certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt
adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele,
următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de licitație publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant ,

Formular F2

S.C. _____ S.R.L.

Persoană fizică _____

Sediul / Domiciliul _____

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/_____/

C.I.F. sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru terenul în suprafața de 1.100 m.p., identificat cu nr. cadastral 51916, înscris în CF 51916, situat în intravilanul comunei Dulcești, supusă vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de _____, ora _____, oferim un preț de cumpărare de _____ (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că, în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare, ne obligăm să acceptăm, necondiționate și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă un număr de _____ zile.

Nume, prenume

În calitate de _____

Ștampila societății (după caz)

