ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL HORIA

HOTĂRÂRE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 92 mp, strada Eroilor, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

Consiliul local al Comunei Horia, judetul Neamt;

Examinand referatul de aprobare intocmit de primarul Comunei Horia nr. 2788 din 01.04.2022 precum si raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort inregistrat sub nr. 2790 din 01.04.2022, privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 92 mp, strada Eroilor, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia;

Avand in vedere:

- prevederile art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avizul comisiei de specialitate, precum si avizul de legalitate al secretarului general al localitatii;

In temeiul art. 129, al 6, lit. b), art. 139, alin. 2, art. 317, art. 334-336, art. 338-341, art. 363, precum si art. 196, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se insușește Raportul de evaluare a terenului nr. 5/3 din 12.03.2022, intocmit de expert Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria Horia sub nr. 2542/24.03.2022.

Art. 2. (1) Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 92 mp , strada Eroilor, F.N., apartinand domeniului privat al comunei, in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia.

(2)Terenul in suprafata de 92 mp este liber de constructii si are acces in vecinatatea dinspre vest la un drum comunal neasfaltat.

Art. 3. Se aproba Studiul de oportunitate cu privire la vanzarea terenului precizat in art. 2, conform anexei nr. 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4. Se aproba Documentatia de atribuire cu privire la vanzarea imobilului precizat la art. 2, conform anexei nr. 2, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 5. Pretul de pornire al licitatiei este de 845 euro(9,18 euro/mp),respectiv echivalentul in lei la curs BNR din ziua perfectarii contractului de vanzare-cumparare.

Art.6. Se imputerniceste primarul comunei Horia, judetul Neamt pentru organizarea licitatiei si semnarea contractului de vanzare-cumparare, conform prevederilor legale.

Art. 7. (1) Prezenta hotarare se comunica Prefectului judetului Neamt in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate si se aduce la cunostinta publica;

(2) Aducerea la cunostinta publica se face prin publicare pe adresa de internet a institutiei- www.primariahorianeamt.ro.

Nr. 38
Din 28.04.2022
Ex.6 Ds I/6
BIC/CAE

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI HORIA

ANEXA NR. 1 LA HCL 38 / 28.04.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 92 mp , strada Eroilor, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

Date generale- premizele studiului de oportunitate:

Acest studiu este necesar in vederea adoptarii unei hotarari a Consiliului Local Horia, pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 92 mp , strada Eroilor, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia, precum si stabilirea conditiilor in care acest teren va fi vandut, ca urmare a solicitarii de cumparare.

Potrivit art. 363 alin. (1) si alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ- teritoriale, se face in conditiileprevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art. 311, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunitatii vanzarii bunurilor din domeniul privat al statului sau unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatile prevazute la art. 287, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Conform prevederilor art. 13 din Legea nr. 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza ca terenurile apartinand domeniului privat al unitatilor administrativ-teritoriale destinate construirii pot fi vandute, potrivit legii, in conditiile respectariiprevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii/extinderii catre titular a constructiei/constructiilor.

Scopul elaborarii studiului de oportunitate este administrarea eficienta a domeniului privat prin valorificarea resurselor existente, furnizeaza comunei Horia, stabilitate si extindere economica. Prin vanzarea terenurilor apartinand domeniului privat se urmareste o buna coordonare a dezvoltarii teritoriale printr-un cadru legislativ, coerent si prin aplicarea legii privind autorizatiile de construire cat si modernizarea si extinderea infrastructuriisi cea a utilitatilor-alimentare cu apa, retele de canalizare, gaze naturale.

Vanzarea se va face prin licitatie publica, astfel incat orice persoana interesata are dreptul de a depune o oferta, calificarea ofertei facand-se sub conditia indeplinirii tuturor cerintelor prevazute, in documentatia de atribuire, caietul de sarcini si in conditiile legii.

Elemente juridice si tehnice privind bunul imobil

Elemente juridice

Imobilul propus spre vanzare este situat in comuna Horia, sat Horia, strada Salcamilor, fn, se afla in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia si apartine domeniului privat al UAT Horia.

Imobilul- teren ce urmeaza a fi vandut este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobilul –teren in suprafata de 92 mp, este situat in intravilanul satului Horia, comuna Horia, strada Eroilor, fn, categoria de folosinta arabil, evidentiat in cartea funciara a Comunei Horia cu nr. 55843, avand numarul cadastral 55843/UAT Horia.

Plan de situatie: planul de situatie al imobilului care se scoate la vanzare este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

Instrainarea terenului propus spre vanzare se face prin licitatie publica cu oferta in plic inchis, in baza hotararii de aprobare a vanzarii de catre Consiliul local al comunei in maximum 40 zile de la data emiterii Hotararii Consiliului Local al Comunei Horia.

Potrivit art. 363 alin. (6)-(7) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, pretul minim de vanzare aprobat prin Hotararea Consiliului Local va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii si valoarea de inventar a imobilului, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit respectivul raport de evaluare.

Vanzarea se va perfecta cu plata integrala la data incheierii actului autentic de vanzare-cumparare. Se stabileste in sarcina cumparatorului suportarea cheltuielilor privind efectuarea intabularii terenului, a raportului de evaluare si a cheltuielilor pentru perfectarea contractului de vanzare-cumparare. Vanzarea imobilului se va face prin act autentic notarial.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare – maxim 40 de zile de la adoptarea hotararii Consiliului Local Horia.

Comp. Juridic,
Insp. asistent- Cretu Anca Elena

Anexa nr. 2 la HCL nr. 38 din 28.04.2022

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare, prin licitatie publică deschisă, cu oferta in plic inchis, a imobilului PROPRIETATE PRIVATA A COMUNEI HORIA
- 92 mp teren situat în strada Eroilor, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘA DE DATEA PROCEDURII

III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE – MODEL

Aprobat,
Ing. Baciu Ioan- Cristian
PRIMAR

I. CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea, prin licitaţie publică, a imobilului - teren, în suprafaţă de - 92 mp situat în strada Eroilor, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitaţiei publice deschise în vederea vânzării terenul, în suprafaţă de: - 92 mp, situat în strada Eroilor, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

1.2. Conform OCPI - Roman , terenul propus pentru vânzare aparţine proprietatii private a Comunei Horia.

1.3. Activitatea permisă pentru aceste parcela este conform Planului urbanistic general al Comunei Horia.

1.4. Terenul se identifică conform Planului de amplasament şi delimitare a imobilului - anexă la documentaţia de licitaţie.

2. CONDIŢII GENERALE ALE LICITAŢIEI

A. ELEMENTE DE PRET

2.1. (1) Preţul de pornire al licitaţiei, stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, este de _____mp.

(2)Preţul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitaţiei publice, in functie de ofertele primite in plic inchis.

(3) TVA nu este inclusă în preţul de pornire şi se calculează ca şi cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

2.2.Preţul se va achita în lei, la data şi la cursul din ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare.

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanţiei de participare şi disponibilizarea terenuluipentru o nouă licitaţie.

B. DREPTURILE PĂRŢILOR

I. Drepturile vânzătorului

I.1.Vânzătorul va solicita constituirea unei garanţii de participare la licitaţie,

I.2. Condiţiile menţinerii, restituirii sau pierderii garanţiei de participare la licitaţie se stabilesc prin Documentaţia de atribuire, .

I.3. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecinţelor prevăzute în Caietul de sarcini şi contractul de vânzare - cumpărare.

II. Drepturile cumpărătorului

II.1.Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părţi.

II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului.

C. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

I. Obligaţiile cumpărătorului

I.1. Cumpărătorul are obligaţia să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (şaizeci) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului. În caz contrar, adjudecatarul licitaţiei pierde garanţia, iar vânzătorul va organiza o nouă licitaţie.

I.2. Cumpărătorul are obligaţia de a achita preţul imobilului, stabilit în urma licitaţiei, prin contractul de vânzare - cumpărare, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul îşi asumă riscul existenţei pe terenul aferent imobilului a unor reţele edilitare fără a avea pretenţii de la vânzător pentru devierea reţelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea şi intabularea contractului de vânzare - cumpărare.

II. Obligaţiile Vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligaţia să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acestea se găseşte, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului, pe bază de proces verbal de predare - primire.

II.2.Vânzătorul are obligaţia să nu îl tulbure pe cumpărător în exerciţiul drepturilor rezultate din contract.

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

3.1. Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante din comuna Horia , str. Pietrei, nr. 1, si vor conţine documentele prevăzute în Documentaţia de atribuire.

3.2. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limităpentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

3.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

3.5. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

3.7. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire. Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

3.8. Ofertele se redactează în limba română.

3.9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului descris la Cap.1.

3.10.Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preţ ofertat.

4.CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

4.1. Preţul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data adjudecării prin licitaţie publică a TERENULUI descris la Cap. 1, sub sancţiunea anulării adjudecării licitaţiei şi organizarea unei noi licitaţii şi a pierderii garanţiei de participare fără a ridica pretenţii ulterioare asupra acesteia.

4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plăţii, prin virament bancar în contul comuna Horia, deschis la Trezoreria Roman.

4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, şi se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciţii acestuia.

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

4.5. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului.

4.6. În cazul neprezentării câştigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitaţia se consideră anulată şi se va reorganiza, conform documentaţiei prezente. În acest caz, garanţia de participare la licitaţie se reţine. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitaţie pentru imobilul în cauză.

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

5.SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

5.1. Eventualele solicitări de modificare ale clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluţiona pe cale amiabilă şi se vor notifica prin acte adiţionale la contract.

5.2. La neachitarea preţului, în condiţiile art. 2.3.din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenţie sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanţia de participare la licitaţie.

5.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti de drept comun.

6. DISPOZIŢII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite/acceptate de către ofertanţi.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informaţii false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul desfăşurării şedinţei, cât şi ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

6.3. Prin excepţie de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;

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

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.4. În caz de renunţare, după adjudecarea licitaţiei, cumpărătorul pierde garanţia de participare la licitaţie.

6.5. Drepturile şi îndatoririle părţilor stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Obţinerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcţiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentaţia de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentaţia privind licitaţia pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei, se publică pe **site-ul www.primariahorianeamt.ro.**

6.10. Ofertanţii la licitaţie vor achita:

- taxa de participare la licitaţie
- garanţia de participare la licitaţie
- contravaloare documentatie

6.11. Ofertanţii la licitaţie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitaţie, **dovada, în original**, privind plata taxei de participare la licitaţie, a garanţiei de participare la licitaţie si contravaloarea documentatiei.

- **Taxa de participarere prezintă suma pe care un potenţial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare şi ofertare.**

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitaţie, au câştigat sau nu licitaţia).

Taxa de participare se achită în numerar la casieriile Primăriei Comunei Horia, sau in contul RO94TREZ4925006XXX000163 deschis la Trezoreria Roman, titular de cont comuna Horia, cod fiscal 2613737, cu 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

- **Garanţia de participare este de** _____

şi reprezintă o garanţie pentru organizator în ceea ce priveşte respectarea prevederilor Caietului de sarcini şi a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitaţie până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare. Garanţia de participare se achită **cu 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.** prin **ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv, contul nr. RO94TREZ4925006XXX000163 deschis la Trezoreria Roman, titular de cont Comuna Horia, cod fiscal 2613737.**

Notă:

Restituirea garanţiei de participare se va efectua în baza unei cererii scrise care conţine inclusiv contul şi banca unde se va restituii garanţia de participare.

Menţionăm ca restituirea garanţiei de participare se face exclusiv într-un cont bancar.

Garanţia de participare se restituie ofertanţilor necâştigători, care au participat la procedura de licitaţie, în termen de: maxim 45 zile de la adjudecarea licitaţiei (pentru plata la casieria instituţiei) sau în maxim 10 zile (pentru plata prin virament bancar).

Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitaţia, garanţia de pusă pentru înscrierea la licitaţie se va reţine şi va constitui avans din preţul de vânzare datorat de cumpărător.

6.12. Dacă, din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi.

În acest caz, ofertanţilor li se va înapoia garanţia de participare la licitaţie în baza unei cereri scrise, înregistrată la Primăria Comunei Horia în termenul de mai sus.

Compartiment juridic,

Jr. Cretu Anca-Elena

Compartiment urbanism

ing. Clapa Cristina

III. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

- model cadru -

NR. _____

Intre

Comuna Horia, judeţul Neamt , cu sediul in strada Pietrei , nr 1, prin reprezentantul sau legal ....., in calitate de vanzator, pe de o parte,

şi

....., cu domiciliul....., ..., .., pe de altă parte,

a intervenit prezentul contract de vanzare - cumparare, in baza : H.C.L. nr....., privind organizarea licitaţiei publice pentru vanzarea unui....., aparţinand domeniului privat de interes local al Comuna Horia, situat ..... şi procesului verbal de adjudecare nr. ..... :

1.Comuna Horia , judeţul Neamt , instrăinează prin vanzare catre ....., dreptul de proprietate asupra unui ..... in suprafaţa de ....., situat in comuna Horia....., judeţul Neamt avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord –.....;
- la Sud – .....;
- la Est – .....;
- la Vest – .....

2.Terenul aparţine domeniului privat de interes local al Comuna Horia , conform H.C.L. nr. ..... şi a fost inscris in cartea funciară nr..... .

3. Vanzatorul garanteaza pe cumparator impotriva oricarei evicţiuni totale sau parţiale, nefiind raspunzator de viciile aparente, conform art.1695 din Noul Cod Civil.

4. Predarea – primirea terenului vandut se va face pe baza de proces-verbal incheiat intre vanzator şi cumparator. Procesul verbal se va incheia după ce cumpărătorul va achita integral contravaloarea terenului.

5. Valoarea de adjudecare a terenului este ..... lei, respectiv ..... EURO (la un curs de 1 EURO = ... lei, care reprezintă valoarea EURO la data evaluarii).

6. Preţul terenului adjudecat, a fost achitat astfel:

- suma de ..... lei, cumparatorul a achitat-o conform chitanţei nr. ....., şi a reprezentat garanţia de participare la licitaţie care se transforma in avans pentru plata terenului adjudecat şi se transfera in contul de vanzari nr. ----------
- suma de ..... lei, cumparatorul a achitat-o conform chitanţei nr. .....

7. La data incheierii prezentului contract cumpărătorul achită şi cheltuielile aferente vanzarii imobilului in cauza şi anume:
- reprezentand valoarea raportului de evaluare, cumpărătorul a achitat-o cu chitanţa nr. .....
-reprezentand inscrisul la cartea funciara.
8. Autentificarea acestui contract cade in sarcina cumparatorului.
9. Impozitele catre stat şi administraţia locala, de la data incheierii prezentului contract il privesc pe cumparator.
10. Cumparatorul se obliga ca pe toata perioada existenţei reţelelor tehnico-edilitare in zona, sa permita accesul proprietarilor acestora in vederea executarii lucrarilor de intervenţie, reparaţii intreţinere, etc.
11.Eventualele propuneri privind devierea reţelelor tehnico-edilitare ce vin din partea cumpărătorului, cad in sarcina acestuia care va suporta şi cheltuielile aferente in condiţiile legii.
12. Subsemnata/ul, ..., inteleg sa cumpar terenul in condiţiile stabilite in acest contract de catre vanzator şi pe riscul meu cunoscand situaţia juridica a terenului vandut.
13. Incheiat astazi la data de ..... , in doua exemplare din care unul pentru vanzator şi unul pentru cumparator.

Compartiment juridic,
Cretu Anca-Elena

II. FISA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VANZAREA IMOBILULUI PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNEI HORIA situat in strada Eroilor, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, in suprafata de 98 mp, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

CUPRINS:

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

B. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

C. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

D. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

E. ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

F. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

G. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Se aproba,
Ing. Baciu Ioan Cristian
PRIMAR

II. FIŞA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR
PROPRIETATEA PRIVATĂ COMUNEI HORIA in suprafata de 92 mp teren situat în strada Eroilor, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55843-UAT Horia

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: UAT COMUNA HORIA , cu sediul loc. Horia, str. Pietrei, nr. 1, jud. Neamt codul fiscal: 2613737
telefon/fax: 0233/747462, e-mail: **contact@primariahorianeamt.ro**

Procurarea documentatiei de atribuire
Documentaţia de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Horia - www.primariahorianeamt.ro.

B. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data şi ora stabilită în anunţul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Horia (str Pietrei nr. 1) vor fi prezenţi membrii Comisiei de evaluare şi ofertanţii.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

Dosarele se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru analiza lor, prevăzută în anunţul de licitaţie. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

După deschiderea plicurilor în şedinţa publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. în cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel putin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

Sunt considerate oferte valabile şi se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conţinutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum şi ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii Comisiei.

In baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmeşte, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris prin fax, e-mail și cu confirmare de primire, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de atribuire a contractului.

C. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT- primaria Horia , cu sediul administrativ în comuna Horia , str. Pietrei , nr 1, judetul Neamt.

Comisia de soluționare a contestaților va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

D. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 336 din O.U.G. 57/2019.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din comuna Horia, str. Pietrei, nr. 1, în plic sigilat, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului.

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

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

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

I. PE PLICUL CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv nume / denumire societate și adresa / sediul:

Documente de calificare la LICITATIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI, teren situat in _____

- Numele prenume / Denumirea

_____

- Adresa / Sediul ofertantului

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris prin fax, e-mail și cu confirmare de primire, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de atribuire a contractului.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT- primaria Horia , cu sediul administrativ în comuna Horia , str. Pietrei , nr 1, judetul Neamt.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 336 din O.U.G. 57/2019.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din comuna Horia, str. Pietrei, nr. 1, în plic sigilat, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului.

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

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

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

I. PE PLICUL CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv nume / denumire societate și adresa / sediul:

Documente de calificare la LICITATIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI, teren situat in _____

- Numele prenume / Denumirea

  _____

- Adresa / Sediul ofertantului

Plicul va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul va conține:
   > denumire, sediu, formă juridică;
   > domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
   > dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local;
   > numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație.
2. Declarație de participare

   Ambele Formulare vor fi semnate de ofertant, fără ștersături sau modificări.
3. Acte doveditoare privind calitățile si capacitățile ofertanților:

3.1. *PENTRU PERSOANE JURIDICE*

3.1.1. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în faliment;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

3.1.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului - original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.1.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local - original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Deparatament Taxe si Impozite din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social, precum și de la Primăria Horia - în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în comuna Horia, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.1.4. împuternicire / procură pentru participare la licitație - original, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului / ofertantul,

3.1.5. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.1.6. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerocopie;

3.2. *PENTRU PERSOANE FIZICE*

3.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.2.2. Dosarul cuprinzand documentele cu privire la licitatie,

3.2.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local - original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Deparatamanet Taxe si Impozite din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Horia - în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în comuna Horia , valabil la data deschiderii ofertelor;

3.2.4. certificat de atestare fiscala privind plata obligatiilor datorate bugetului statului – original, din care sa reiasa ca ofertantul nu are datorii;

3.2.5.Dovada taxei de participare - adeverință sau ordin de plată - original și copie,

3.2.6.Dovada achitării garanției de participare- ordin de plată - original și copie,

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariahorianeamt.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor,

Termenul limită de depunere a ofertelor este 05.07.2021, ora 12 la sediul Primăriei comunei Horia (str. Pietrei,nr. 1)

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de 05.07.2021 ora 15.00 in sediul Primariei Comunei Horia , strada Pietrei, nr 1, judetul Neamt.

F. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

G. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

> părțile contractante;

> obiectul contractului de vânzare - cumpărare;

> modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;

> data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate.

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812
Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81
Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

ROMÂNIA
JUD. NEAMT
PRIMĂRIA COMUNEI HORIA
2542 24.03.2022

Nr. 5/3 din 12.03.2022

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

TEREN arabil intravilan – 92 mp, Loc. Horia, com. Horia
Strada Eroilor fn, CF 55843
PROPRIETAR: Comuna Horia

***Beneficiar (Client)* : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMT**

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

-MARTIE 2022-

RUGINOSU DOINITA Legitimația Nr. 15812 Valabil 2022

Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN" situat in : intravilan Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN "-92 mp teren ARABIL intravilan, liber de constructii .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 12.03.2022, indica valoarea de piata totala de :

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 92 mp de 4182 lei echivalentul a 845 euro (9,18 euro/mp)

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2021, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediţia 2021, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- *Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru vanzare;*
- *Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria arabil, avand o suprafata de 92,00 mp;*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9489 lei

1. Client (Beneficiar)	*CONSILIUL LOCAL HORIA*
2. Executant	*Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI*
3. Proprietăţi evaluate	*92 mp teren ARABIL, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia, liber de constructii, imprejmuit partial cu gard.*
4. Scopul evaluării	*Determinarea valorii de piata*
5.Considerente privind tipul de valoare estimat	*Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piaţă, a proprietăţilor imobiliare în speţă (Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.– Standardele Internaţionale de Evaluare 2021); Conceptul valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.*

1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2.Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*
- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*

1.3. Scopul evaluării

Determinare VALOARE DE PIATA .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de **92 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5.Tipul valorii

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esenţial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referinţă şi *scopului evaluării*, deoarece tipul valorii *poate* influenţa sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare şi a ipotezelor şi în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deşi în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacţie ipotetică, o dată ipotetică a tranzacţiei şi părţile ipotetice care participă la tranzacţie.

În funcţie de tipul valorii, presupusa tranzacţie poate îmbrăca mai multe forme:

a. o tranzacţie ipotetică,
b. o tranzacţie reală,
c. o tranzacţie de achiziţie (sau intrare)
d. o tranzacţie de vânzare (sau ieşire), şi/sau
e. o tranzacţie pe o piaţă anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS şi enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicţionale ale altor autorităţi sau sunt recunoscute prin acorduri internaţionale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piaţă;
2. Chiria de piaţă;
3. Valoarea echitabilă;

RUGINOSU DOINITA
Legitimație Nr. 15812

4. Valoarea de investiție/subiectivă; 5. Valoarea sinergiei și 6. Valoarea de lichidare.
(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):
1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :
a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

➔ *Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta o valoare de piata, stabilita la momentul efectuarii lucrarii si in conditiile de piata specifice acestei etape.*

"Valoarea de piață este 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" (definitie extrasa din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2021).
Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

1.6, Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 12.03.2022
Data raportului de evaluare este 12.03.2022.
Data inspecției proprietății a fost 9.03.2022.

➢ Curs BNR la data evaluarii : *1 euro = 4,9489 lei.*

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia in teren a obiectivului si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.
Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si suprafata imobilului cade in sarcina celui care a intocmit documentatia topografica si cadastrala. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si starii imobilului este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona.

1,9.Inspectia proprietatii

Proprietatea a fost inspectata in data de 9.03.2022, de catre subsemnata, impreuna cu un reprezentant al Primariei. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.10. Concluziile inspectiei

-zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala, formata din locuinte unifamiliale vechi si noicare da in strada Pietre, fiind in partea de nord a localitatii.
-zona dispune de energie electrica, gaz, strada neasfaltata.

Accesul se face din strada neasfaltata.

1.11.Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de subsemnata. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.12.Natura şi sursa informaţiilor utilizate

A. *Informaţii primite de la client* :

➢ informaţii certe :

- elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii evaluate – acte de proprietate, planuri şi relevee, alte documente; suprafaţele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietăţii; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral clientului.

B. *Informaţii colectate de evaluator* :

➢ datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;

➢ informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate- www.maps.google.com, google earth, geoportal ancpi, programul TransDatRo4.01;

➢ date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate;

➢ manuale şi cataloage de costuri; date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicaţii şi internet;

➢ date despre preţuri, chirii, neocupare şi rate de capitalizare publicate de principalii analişti de piaţă recunoscuţi, alte analize şi opinii publicate.

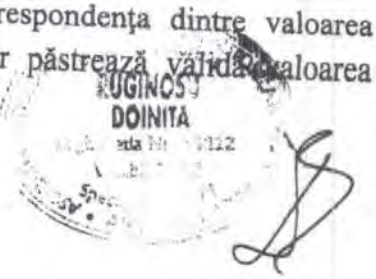
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietatii imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.imopedia.ro, .). Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic şi a identificat proprietatea împreună cu clientul; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură şă garanteze că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validitatea valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.



2. Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor si terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

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

6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observatiile sau eventualele modificari de date sau informatii survenite dupa predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate in scris de beneficiarul raportului in maxim trei zile de la primirea lui. In caz contrar se presupune ca beneficiarul raportului si l-a insusit in totalitate si nu are nici o obiectie de orice natura.

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Nu se cunosc informaţii dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

13. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a benefiaciarului evaluarii.

14. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unei autorităţi judiciare.

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare este elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2021, adoptate de ANEVAR, si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definite anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1.Etapele parcurse

-documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre client;
-inspectia amplasamentului si a zonei;
-stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
-selectarea tipului de valoare estimate in prezentul raport;
-analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultateor din punct de vedere al evaluarii;
-aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;
-procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR;

2.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuţia sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii de pe piaţă;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piaţă, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la

acea utilizare.

Cea mai buna utilizare, in cazul de fata, vor fi permisiunile inscrise intr-un certificat de urbanism.

2.3.Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piaţă este cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor.*

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile. Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă. Dacă nu există suficiente informaţii, aplicabilitatea abordării prin piaţă poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informaţii despre tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile se pot utiliza informaţii privind oferte de proprietăţi similare disponibile pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informaţii (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate şi raţionamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferentele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piată sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si interviuri.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piată, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietătii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice,

caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Extras de Carte Funciara-CF 55843;

3.2. Date despre localizare, localitate si vecinatati

➢ *Cateva date generale despre comuna Horia, judetul Neamt* :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești,Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău–Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

3.3.Caracteristicile zonei

Zona in care se afla terenul este circulata iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces –are acces la drum comunal-drum neasfaltat. In imediata apropiere exista magazine pentru aprovizionarea zilnica curenta. In zona se afla institutii de invatamant mediu, Primarie, cabinet medicale, farmacie. Terenul se afla in imediata apropiere a sensului giratoriu. Ambientul este linistit si civilizat.

3.4.Descrierea terenului

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ,în prezența reprezentantilor proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine. La deplasarea in teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat urmatoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafata de **92,00 mp**. Este situat in intravilanul localitatii Horia, pe partea stanga a strazii Pietrei, pe sensul de mers inspre Cotu Vames, liber de constructii. Categoria de folosinta : arabil. Este de forma regulata si bine delimitat fata de vecinatati. Terenul este plan, si are acces in vecinatatea dinspre vest la un drum comunal neasfaltat. Dimensiunile laturilor perimetrale sunt : sunt trecute pe plan.

3.5.Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietati imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

De asemenea s-a purtat o discutie de informare cu un reprezentant al Agentiei imobiliare ACASA.

In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de

proprietarul anterior sau restricţii impuse prin contract, etc.).

4. Analiza pieței imobiliare

4.1.Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Horia.

4.2.Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 80 %.

4.3.Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii, trendul valorilor imobiliare este descendent, ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona, populatia cu varsta cuprinsa intre 20-45 de ani au plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara, etc. Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4.Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:
-in zona de amplasament a proprietatii subiect, nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
-in ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 8 euro/mp-15 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
-au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 300 mp si 1500 mp;

4.5.Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere medie pentru proprietati similare;
-Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;
-In prezent cererea este in usoara crestere, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6.Echilibrul pietei.

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este medie, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7.Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi:localizare cu locuinte unifamiliale, utilitati.
Factori negativi: conjunctura economica, vecinatatea cimitirului.
Concluzie:

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este putin crescuta, fiind influentata si de conditiile nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

- *Fisa de calcul pentru teren se regaste in anexele la prezentul raport de evaluare.*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1.Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, respective valoarea de:

VALOARE DE PIATA	
845 Euro	4182 lei

Ruginosu Doinita
Evaluator autorizat EPI
Membru ANEVAR

Note:
Valorile sunt nete, fara TVA;
Curs BNR din data de 12.03.2022: 4,9489 lei/Euro



8. MENTIUNI FINALE

8.1.Declaratie privind conformitatea evaluarii(certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspective în proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

8.2.Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu, etc, pricinuita de invaliditatea raportului de evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3.Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmita pentru scopul declarat în cadrul raportului si asumat prin contractual de prestari servicii întocmit între evaluator şj beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica); Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma responsabilitate în aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de încredere dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de

proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;

- Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultantă sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- Procesul evaluarii presupune o serie de calculi matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori mentionati in prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Date, informatii si ajustari pentru teren intravilan – 92,00 mp :

Comparabilele pentru teren au urmatoarele caracteristici generale :

Localizare	Intravilan Horia	Intravilan Horia	Intravilan Horia
Suprafata teren(mp)	1300	550	380
Utilitati	gaz metan:da, apa curenta:nu, electricitate:da drum neasfaltat	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da drum asfaltat	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da drum asfaltat
Tipul terenului	arabil	Curti constructii	Curti constructii
Front stradal (ml)	8,00	13,00	12,00
Nivel/inclinatie	drept	drept	drept

Comparabila A-www.olx.ro-tel. 0752658724
Comparabila B-Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297
Comparabila C- Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297

Ofertele sunt din luna ianuarie-februarie 2022

RUGINOSU DOIN

Elemente de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Horia-strada Salcâmilor	IIv Horia	Iv Horia	Iv Horia
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	92	1300	550	380
Pret vanzare (euro)		10.400	7150	4560
Pret vanzare (euro/mp)		8,00	13,00	12,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		Oferta	Oferta	vanzare
Ajustare unitara		-10%	-10%	0%
Ajustare totala		-0,8	-1,3	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
LOCALIZARE				
Cu Acces din	Str. Horia fn	Intravilan Horia	Intravilan Horia	intravilanHoria
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CATEGORIE				
Intravilan/extravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara				
Ajustare totala		0,00%	0,00%	0,00%
Pret de vanzare ajustat		0,00	0,00	0,00
		7,2	11,7	12,00
DESTINATIE				
Cc, A, P,	Conform certif. Urbanism	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CMBU				
Rezidential, comercial, mixt, industrial	Conform certif.urb	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare totala		-0,72	-1,17	-1,2
Pret de vanzare ajustat		6,48	10,53	10,8

RUGINOSU DOINITA

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

ANCPI

Nr. cerere	2943
Ziua	27
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
100111662773

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55843 Horia

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Str Eroilor, Nr. F.N., Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55843	92	Teren imprejmuit; Imobil partial imprejmuit cu gard de lemn.

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
2943 / 27/01/2022		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 98, din 28/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Horia; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 1065, din 03/02/2022 emis de Comuna Horia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA HORIA**, CIF:2613737, - domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Termeni și condiții de utilizare

Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: NEAMT

UAT: Horia

Numar carte funciara:
55843

Cautare imobil

Selectare fundal


Ortofoto 2005

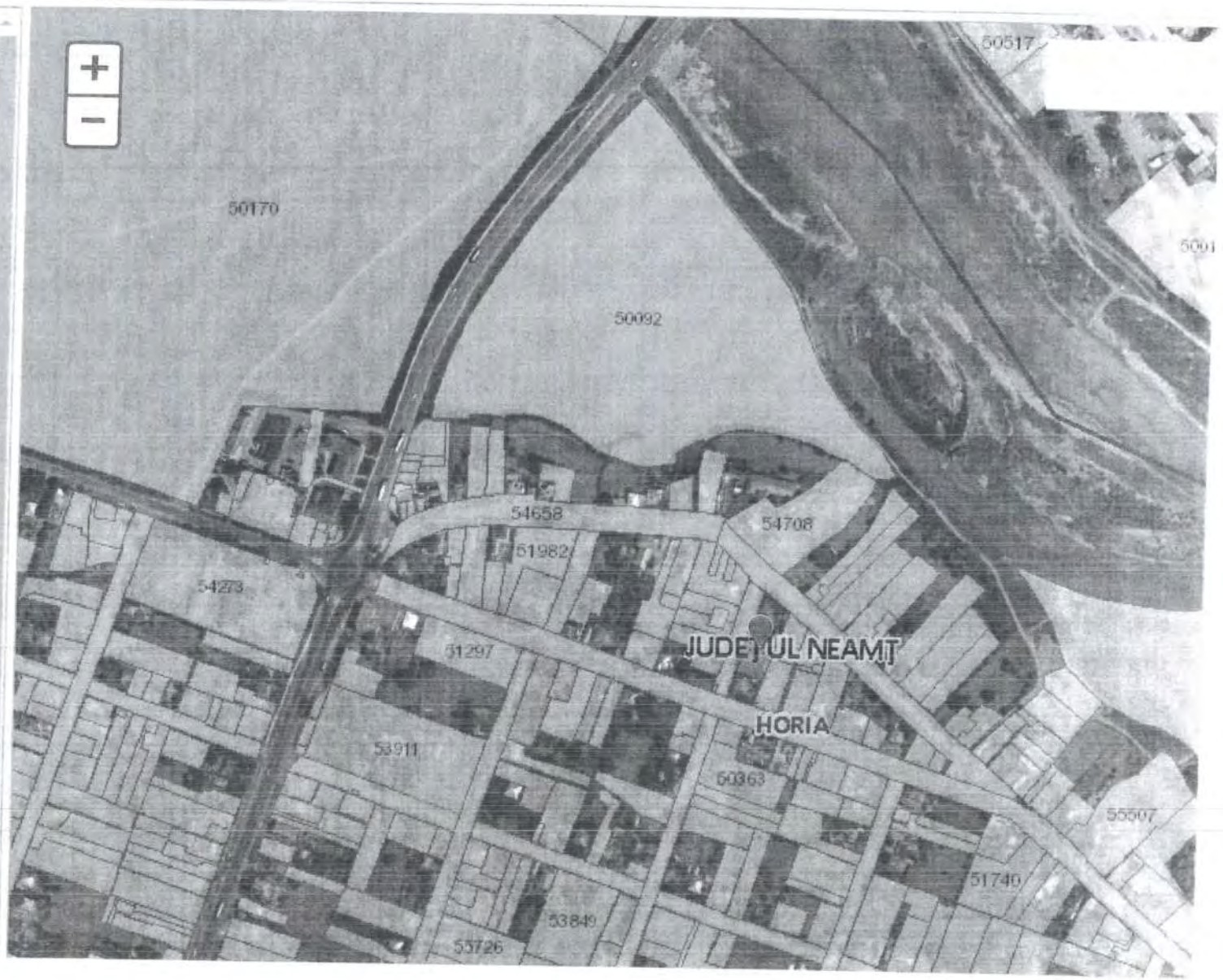

Ortofoto 2008


Ortofoto 2009


Ortofoto 2010


Ortofoto 2012


Ortofoto 2015-2017



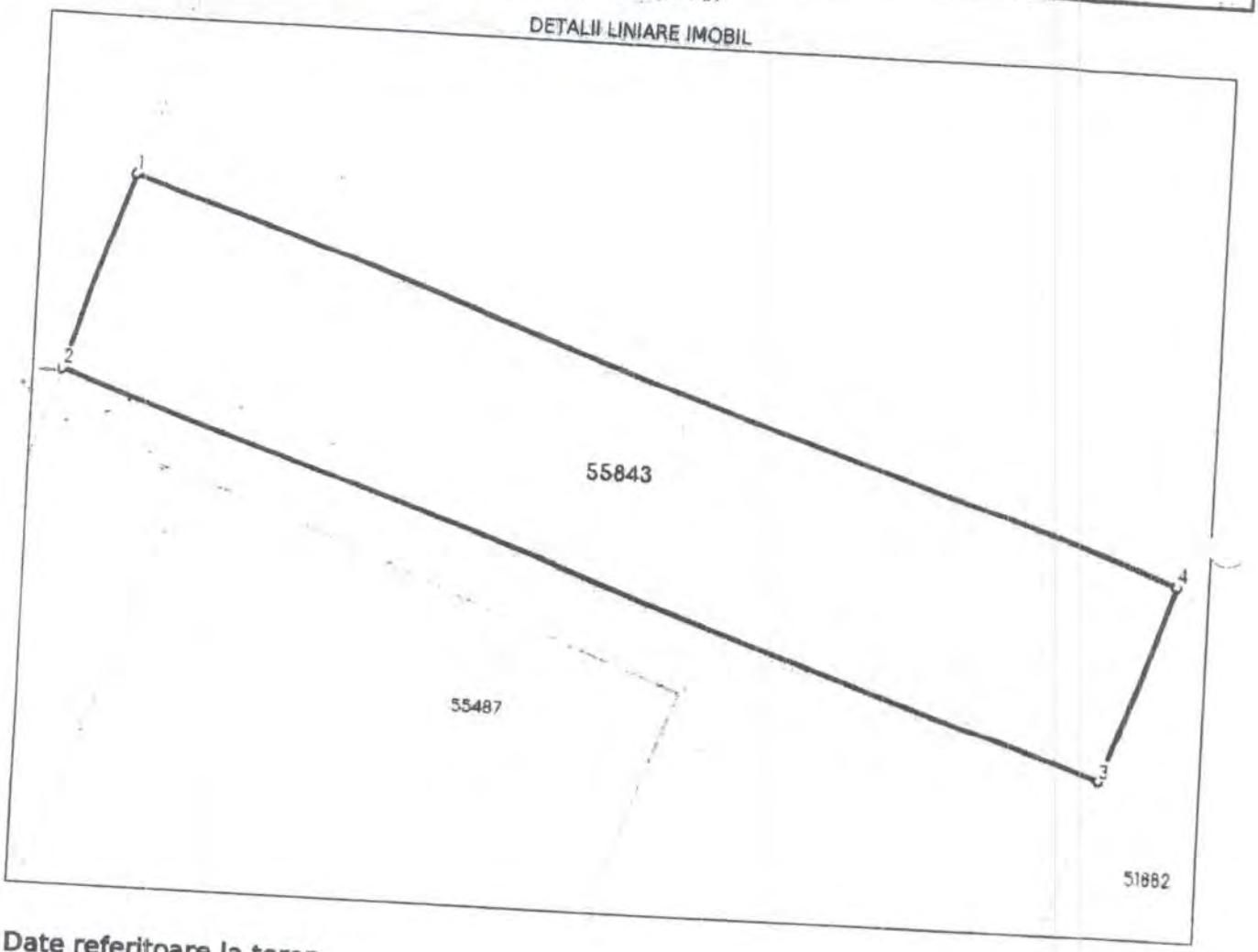

E85
Moldova
OFICIUL POȘTAL HORIA
Primăria comunei Horia, județul Neamț
Flora Service
Închis temporar
Strada Pietrei
Strada Lunci
Strada Luncii
Simion Bărnuțiu
207C
Step By Step
Magazin de mobilier de ocazie
BrandDynamics
Strada Reconstrucției
Strada Florilor
Strada Eroilor
Cocos
Restaurant Amiral
Bar Select
Strada Castanilor
COADĂ CLAUDIU CONSTANTIN
Dragon Star
Strada Alexandru cel Bun
2 Decembrie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55843	92	Imobil partial imprejmuit cu gard de lemn.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	92	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	4.089
2	3	22.178
3	4	4.181
4	1	22.226

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de aces birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

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

Data soluţionării,
03-02-2022

Asistent Registrator,
IOAN NICOLAE GRIGORAS

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Data eliberării,
__/__/____