

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL HORIA

HOTĂRÂRE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului-neproductiv si ape statatoare, extravilan, in suprafata de 84700 mp , teren apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55797-UAT Horia

Consiliul local al Comunei Horia, judetul Neamt;
Examinand referatul de aprobare intocmit de primarul Comunei Horia nr. 2903 din 05.04.2022 precum si raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort inregistrat sub nr. 2904 din 05.04.2022, privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului-neproductiv si ape statatoare, extravilan, in suprafata de 84.700 mp , teren apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55797-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 insuseste Raportul de evaluare a terenului nr. 7/3 din 29.03.2022, intocmit de expert Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria Horia sub nr. 2842 din 04.04.2022.

Art. 2. (1) Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului- neproductiv si ape statatoare, in suprafata de 84.700 mp, extravilan, apartinand domeniului privat al comunei, in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55797-UAT Horia.

(2) Terenul in suprafata de 84.700 mp este liber de constructii si are acces in vecinatatea imediata la un drum de acces secundar.

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 17.787 euro(0,21 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.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului-neproductiv si ape statatoare, extravilan, in suprafata de 84.700 mp, teren apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55797-UAT Horia

Date generale- premisele studiului de oportunitate:

Acest studiu este necesar in vederea adoptarii unei hotarari a Consiliului Local Horia, pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului -neproductiv si ape statatoare, extravilan, in suprafata de 84700 mp , teren apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 55797-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 conditiile prevazute 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 respectarii prevederilor 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 infrastructurii si 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, extravilan 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 84.700 mp, compus din 71.414 mp teren neproductiv si 13.286 mp ape statatoare, este situat in extravilanul satului Horia, comuna Horia, categoria de folosinta

neproductiv si ape statatoare, evidentiat in cartea funciara a Comunei Horia cu nr. 55797, avand numarul cadastral 55797/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

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică deschisă, cu oferta în plic închis, a
imobilului PROPRIETATE PRIVATA A COMUNEI HORIA
- privind vânzarea prin licitație publică a terenului-neproductiv și ape statatoare, extravilan,
în suprafața de 84.700 mp, teren aparținând domeniului privat al Comunei Horia, județul
Neamț, înscris în CF nr. 55797-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 licitație publică, a imobilului - teren-neproductiv si ape statatoare, extravilan în suprafață de în suprafața de 84.700 mp, teren aparținând domeniului privat al Comunei Horia, județul Neamț, înscris în CF nr. 55797-UAT Horia

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării terenului, în suprafață de: 84.700 mp, neproductiv si ape statatoare, extravilan teren aparținând domeniului privat al Comunei Horia, județul Neamț, înscris în CF nr. 55797-UAT Horia
- 1.2. Conform OCPI - Roman , terenul propus pentru vânzare aparține 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 și delimitare a imobilului - anexă la documentația de licitație.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

- 2.1. (1) Prețul de pornire al licitației, stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local, este de _____ mp.
(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice, în funcție de ofertele primite în plic închis.
(3) TVA nu este inclusă în prețul de pornire și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.
- 2.2. **Prețul se va achita în lei**, la data și la cursul din ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare.
- 2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

- 1.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație,
- 1.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire,
- 1.3. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în Caietul de sarcini și contractul de vânzare.

II. Drepturile cumpărătorului

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

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

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

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, prin contractul de vânzare - cumpărare, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

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

II. Obligațiile Vânzătorului

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

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

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

3.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din comuna Horia, str. Pietrei, nr. 1, și vor conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.

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

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

3.4. 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.

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 obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația 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 preț oferat.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

- 4.1. Prețul 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 licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.
- 4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, 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, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții 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 prețului.
- 4.6. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.
- 4.7. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. Eventualele solicitări de modificare ale clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.
- 5.2. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație.
- 5.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- 6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.

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

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

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

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

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

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

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

- taxa de participare la licitație
- garanția de participare la licitație
- contravaloare documentație

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, **dovada, în original**, privind plata taxei de participare la licitație, a garanției de participare la licitație și contravaloarea documentației.

- **Taxa de participare prezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.**

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

Taxa de participare se achită în numerar la casieriile Primăriei Comunei Horia, sau în 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.

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

Notă:

Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cerereri scrise care conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare.

Menționăm ca restituirea garanției de participare se face exclusiv într-un cont bancar.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de: maxim 45 zile de la adjudecarea licitației (pentru plata la casieria instituției) sau în maxim 10 zile (pentru plata prin virament bancar).

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

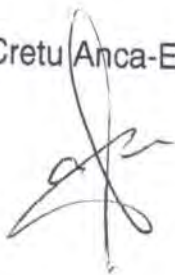
Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de pusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

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

În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția de participare la licitație 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



II. FISA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VANZAREA IMOBILULUI PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNEI
HORIA situat in localitatea Horia, judetul Neamt, in suprafata de 84.700
mp, inscris in CF nr. 55797-UAT Horia

CUPRINS:

- A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL
- B. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA 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 ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE
- F. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE
- G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Se aproba,
Ing. Baciuc Ioan Cristian
PRIMAR

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR

PROPRIETATEA PRIVATĂ COMUNEI HORIA în suprafața de 84.700 mp teren extravilan situat localitatea Horia, județul Neamț, înscris în CF nr. 55797-UAT Horia

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

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

Procurarea documentatiei de atribuire

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

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Horia (str. Pietrei nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.

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 anunțul de licitație. 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 ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

După analizarea conținutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmește, un raport pe care îl transmite autorității 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 oferat.

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- primăria Horia, cu sediul administrativ în comuna Horia, str. Pietrei, nr 1, județul Neamț.

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 ȘI 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 în _____

- 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 și 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 Departamentul Taxe și 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 altă 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 cuprinzând documentele cu privire la licitație,

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 Departamentul Taxe și 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 fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului - original, din care să reiasă că 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 în sediul Primăriei Comunei Horia, strada Pietrei, nr 1, județul Neamț.

F. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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.

III. CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

- model cadru -

NR. _____

Intre

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

și

....., cu domiciliul.....,

..., pe de altă parte,

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

adjudecare nr. :

1.Comuna Horia, județul Neamt, înstrăinează prin vanzare catre, dreptul de proprietate asupra unui in suprafata de, situat in comuna Horia....., județul Neamt avand urmatoarele vecinatati:

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

2.Terenul aparține domeniului privat de interes local al Comuna Horia, conform H.C.L. nr. și a fost in scris in cartea funciară nr.....

3. Vanzatorul garanteaza pe cumparator impotriva oricarei evicțiuni totale sau parțiale, 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 și 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. Prețul terenului adjudecat, a fost achitat astfel:

- suma de lei, cumparatorul a achitat-o conform chitanței nr., și a reprezentat garanția de participare la licitație care se transforma în avans pentru plata terenului adjudecat și se transfera în contul de vânzări nr. -----
- suma de lei, cumparatorul a achitat-o conform chitanței nr.

7. La data încheierii prezentului contract cumpărătorul achită și cheltuielile aferente vânzării imobilului în cauza și anume:

- reprezentând valoarea raportului de evaluare, cumpărătorul a achitat-o cu chitanța nr.

- reprezentând înscrisul la cartea funciara.

8. Autentificarea acestui contract cade în sarcina cumparatorului.

9. Impozitele către stat și administrația locală, de la data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumparator.

10. Cumparatorul se obligă ca pe toată perioada existenței rețelelor tehnico-edilitare în zonă, să permită accesul proprietarilor acestora în vederea executării lucrărilor de intervenție, reparații întreținere, etc.

11.Eventualele propuneri privind devierea rețelelor tehnico-edilitare ce vin din partea cumpărătorului, cad în sarcina acestuia care va suporta și cheltuielile aferente în condițiile legii.

12. Subsemnata/ul,, înțeleg să cumpar terenul în condițiile stabilite în acest contract de către vânzător și pe riscul meu cunoscând situația juridică a terenului vandut.

13. Încheiat astăzi la data de, în două exemplare din care unul pentru vânzător și unul pentru cumparator.

Compartiment juridic,
Cretu Anca-Elena

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

Nr. 7/3 DIN 29.03.2022

RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii de piață a proprietatii imobiliare
TEREN -neproductiv si ape statatoare, extravilan Horia-NC
55797

Proprietar: **DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI HORIA**
Beneficiar: **CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMT**

Evaluator ANEVAR : ing. Ruginosu Doinita

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului

-martie 2022-

Catre,
Consiliul Local al comunei Horia

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : extravilan Horia :
La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara
„TERENextravilan neproductiv si ape statatoare.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului,
care astazi 29 martie 2022, indica valoarea de piata totala de :

Valoare teren 84700,00 mp, HORIA: 88.015 LEI respectiv :17.787 EURO
(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 2022, 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) editia 2022, 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 vanzarea directa;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, categoria
neproductiv si ape statatoare, avand o suprafata de 84700 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii :

Curs euro : 4,9483 lei

Evaluat de : ing. Ruginosu Doinita



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Sinteza raportului de evaluare.....	
2. Termenii de referință ai evaluării.....	
2.1 Identificarea și competența evaluatorului	
2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat	
2.3 Scopul evaluării	
2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării.....	
2.5 Tipul valorii estimate	
2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției.....	
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate	
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	
2.11 Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare SEV	
2.12 Descrierea raportului de evaluare	
3. Prezentarea datelor.....	
3.1 Situația juridică și surse de informații	
3.2 Date despre localizare, comuna și vecinătăți	
3.3 Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Descrierea terenului	
4. Analiza pieței imobiliare.....	
4.1 Analiza pieței imobiliare specifice.....	
4.2 Analiza cererii	
4.3 Analiza ofertei competitive.....	
4.4 Echilibrul pieței.....	
5. Cea mai bună utilizare (CMBU).....	
6. Abordarea în evaluare și raționamentul	
6.1 Abordarea prin piață.....	
6.2. Abordarea prin venit	
6.3 Abordarea prin cost.....	
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii finale.....	
8. Anexe	

- 8.1 Fise/grile de calcul, comparabile, localizare
- 8.2 Documente, acte si certificate de proprietate

2. Termenii de referinta ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. RUGINOSU DOINITA (telefon – 0727.442144)

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

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.

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : Consiliul Local al com. Horia
- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : Consiliul Local al com. Horia

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piață a proprietății în scopul vanzării directe.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, avand o suprafata totala de 84700 mp, situat in :extravilan Horia

2.5 Tipul valorii estimate

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și 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 jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
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.).

→ Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare de piață, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață 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" (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022).

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.

Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare; (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată și (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2020, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : martie 2022

Data raportului de evaluare este 29.03.2022

Data inspecției proprietății a fost 16.03.2022

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9483 lei.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului (16.03.2022) și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în această toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de evaluare. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu înconjurător. Natura, specificațiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client :

➤ informații certe :

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței 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 caz contrar. Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea stabilită în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și 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/ingineresti 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. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a înscris în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

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 informații 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 că este necesară evaluarea întregii clase de construcții și terenuri în momentul în care se întocmește, la trei ani, evaluarea pentru înscrierea în situațiile financiare. Dacă nu s-a întâmplat acest lucru responsabilitatea este în întregime a beneficiarului evaluării.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul.

2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptele prezentate în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată

de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. 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. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

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

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, 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) editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.12 Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare contine ____ pagini la care se adauga copii dupa actele si inscrisurile puse la dispozitie de beneficiar.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

3. Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii de evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport de evaluare;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea indicatiei asupra valorii finale.

3.1 Situatia juridica si surse de informatii

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

- Acte de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului : Carte Funciara nr. 55797 pentru suprafata de 84700 mp;
- Extras de plan cadastral;

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietatii 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.

- ➔ In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (inchirierea, restrictii impuse de proprietarul anterior sau restrictii impuse prin contract, etc.).

3.2 Date despre localizare, oras si vecinatati

- ➔ Cateva date generale despre comuna Horia, judetul Neamt :

Comuna se afla 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 Descrierea terenului

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 16.03.2022. în prezența reprezentanților 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 în teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat următoarele aspecte :

Teren, neproductiv si ape statatoare

Terenul de evaluat are suprafata de 84700 mp. Este situat in extravilanul localitatii Horia . Categoria de folosinta : neproductiv si ape statatoare. Este neregulat, fara delimitare. Terenul este plan si are acces in vecinatatea imediata la un drum de acces secundar.

Caracteristicile zonei

Zona in care se afla terenul este slab circulata iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru localitate. Drumul de acces secundar este un drum ingust, este de pamant. Se afla in imediata apropiere a riului Moldova, si in apropiere de limita cu teritoriul administrativ al municipiului Roman.

4. Analiza pietei imobiliare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită

o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volum creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglementsază, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

4.1 Analiza pieței imobiliare specifice

Piața imobiliară specifică a proprietății subiect este reprezentată de piața terenurilor amplasate în intravilanul comunei Horia și a satului Cotu Vameș.

Observație : terenul de evaluat se afla într-o zonă potențial inundabilă, lipsită de drenaj natural sau artificial, astfel încât după fiecare ploaie apa dispare/se evaporă greu., singura utilizare a terenurilor fiind cea de neproductiv sau ape și balti.

4.2 Analiza cererii

➔ Pentru terenuri, de suprafața terenului evaluat, s-au identificat trei cereri în perioada noiembrie 2021-februarie 2022, oferite pe site-ul Ministerului Agriculturii.

4.3 Analiza ofertei

La data curentă se estimează o cerere medie pentru proprietăți similare;

-Prețul de vânzare variază în funcție de suprafețele de teren, amplasare, utilități;

-În prezent cererea este în ușoară creștere, în general cumpărătorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajați de mediul economic din prezent, fiind determinați și de condițiile actuale de creditare și de situația economică la nivelul țării.

4.4 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

-Nu este o piață activă: caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în oferta și o creștere a prețurilor.

-Este o piață în declin: scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor

-Este o piață a cumpărătorului: O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj

-Nu este o piață a vânzătorului.

5. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și 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 piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul 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 contribuția sa la valoarea totală a grupului.

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

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății libere. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

➤ *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

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

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafața terenului (21050 mp);
- forma terenului (neregulată);
- amplasarea terenului (în zona extravilan neproductiv);
- utilitățile cu care este dotat terenul (nu are energie electrică, gaze, canalizare, apă-canal);
- analiza pietei imobiliare.

În acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizări ale terenului, prin comparație cu alte proprietăți, rezultând valoarea terenului. Se are în vedere faptul că terenul este situat într-o în subzona arabila, fără clădiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

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

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

	Criterii CMBU
*****	*****

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Arabila	nu	nu	nu	nu
Agrement	da	da	da	da
Comerciala/Birouri	nu	nu	nu	nu
Rezidentiale	nu	nu	nu	nu

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea industrială. CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat in considerare, ca utilizare probabila, construirea unor mici hale, magazine. In urma analizei de piata efectuate au rezultat urmatoarele concluzii : terenul de evaluat are destinatie specific neproductiv, lucru evidentiat si de planul urban zonal. Nu au fost emise autorizatii de construire case/vile pentru terenurile din aceasta zona, datorita faptului ca este inundabila si lipseste posibilitatea de drenare artificiala sau naturala. De asemenea, eventualele case sau anexe gospodaresti nu sunt generatoare de venituri imediate si necesita un efort financiar deosebit.

→ Avand in vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea actuala (neproductiv), schimbarea acesteia ducand la costuri suplimentare semnificative cu investitiile sau/si cu modernizarile.

6. Abordarea in evaluare si rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

6.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietăți imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să

fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitate;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Proprietatea imobiliară "TEREN" : situată în : extravilan Horia are o suprafață de 84700,00 mp.

S-au folosit 3 comparabile din ofertele de vânzare luate de pe site-ul Ministerului agriculturii.

- Comparabilele și fișa de calcul pentru teren se regăsesc în anexele la prezentul raport de evaluare.

Date, informații și ajustări pentru teren extravilan – 84700,00 mp :

Comparabilele pentru teren au următoarele caracteristici generale , :

Specificatie	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Extravilan	Extravilan	Extravilan
Suprafața teren(mp)	6000	9400	2500
Utilități	gaz metan:nu, apa curentă:nu, electricitate:nu	gaz metan:nu, apa curentă:nu, electricitate:nu	gaz metan:nu, apa curentă:nu, electricitate:nu
Tipul terenului	arabil	arabil	arabil
Nivel/inclinație	drept	drept	drept
Diverse	CF 52696 8400 LEI 1,4 LEI/MP	CF 51502 9400 LEI 1 LEI/MP	CF 52382 2500 LEI 1 LEI/MP

Observații privind ajustările realizate pentru teren intravilan 84700,00 mp :

- Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETĂȚII, CONDIȚII DE FINANȚARE, CONDIȚII DE VÂNZARE și CONDIȚII DE PIAȚĂ comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat și de aceea nu au fost ajustate.
- Pentru CHELTUIELI DUPĂ CUMPARARE -nu au fost ajustate .

- Pentru SUPRAFATA TEREN -nu au fost ajustate .
- Pentru LOCALIZARE nu au fost ajustate.
- Pentru ACCES, ASEZARE FATA DE DRUM PRINCIPAL si UTILITATI nu a fost ajustata nicio comparabila, toate fiind similare cu terenul de evaluat.
- Pentru ZONARE au fost ajustari, terenul de evaluat fiind neproductiv, iar comparabilele fiind arabile, s-au ajustat cu câte minus 45 %, considerand ajustarea potrivita pentru a ajunge la un preț corect.
- Pentru CONDITII EXTERNE nu au fost ajustate
- Pentru PRET OFERTA nu au fost ajustate.

În urma aplicării metodei comparației directe (abordarea prin piață), se estimează următoarea valoare pentru proprietatea imobiliară subiect :

Abordarea prin piață (teren extravilan neproductiv și ape statatoare 84700,00 mp) : 88.015 lei

6.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Observație : Pentru teren nu s-au găsit date și informații de piață acceptabile și credibile, evaluatorul apreciind că nu se poate justifica o valoare de piață stabilită prin acesta abordare.

6.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include : construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi : recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă—elemente cu viață scurtă sau nerecuperabilă—elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi : recuperabilă sau nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

a.) Deprecierea fizică este generată de durata de viață a imobilului :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursă de la terminarea construcției}}{\text{Durata estimată de viață}} \times 100$$

b.) Deprecierea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor sau echipamentelor atasate.

c.) Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zona, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Observație : Pentru teren nu s-au găsit date și informații de piață acceptabile și credibile, evaluatorul apreciind că nu se poate justifica o valoare de piață stabilită prin această abordare.

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

Abordarile in evaluare au condus la urmatoarele rezultate :

Abordarea prin piata (teren 84700 mp) :

- 88.015 LEI

Abordarea prin venit, cost (teren 84700 mp) :

- LEI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile si relevante, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- valoarea este o predictie; - valoarea este subiectiva;
- valoarea este o comparare; - orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise in acest raport, "TEREN neproductiv extravilan", situata in : extravilan Horia, este data de abordarea prin piata :

Valoare teren 84700,00 mp, Trifesti: 88.015 LEI respectiv : 17.787 EURO

Evaluator ANEVAR : ing. Ruginosu Doinita



EVALUARE TEREN EXTRAVILAN 84700,00 mp
METODA COMPARATIEI DIRECTE

SPECIFICATIE	PROPRIETATE DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	OBSERVATII
Pret oferta	-	0,30			
Marja negociere(euro)		0,00	0,21	0,21	actuale
Pret ajustat		0,30	0,00	0,00	0,00
Transmitere drept asupra proprietatii imobiliare	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	0 %
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	0 %
Cheltuieli dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	parcelare	
Ajustare(euro)		0	0	-0,05	0/0/- %
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	0 %
Conditii de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		1,60	0,80	0	0 %
Localizare	EXTRAVILAN	Idem	Idem	1,55	
Ajustare(euro)		0	0	Idem	0%
Pret ajustat		0,30	0,21	0	0 %
Suprafata teren (mp)	84700	6000,00	9400,00	0,21	
Ajustare(euro)		0	0	2500,00	
Pret ajustat		0,30	0,21	0	0 %
			0,21	0,21	

SPECIFICATIE	PROPRIETATE DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	OBSERVATII
Acces	da	da	da	da	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	0 %
Asezare fata de drum principal	nu	nu	nu	nu	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	0 %
Utilitati, amenajari	normale	la fel	la fel	la fel	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat		0,30	0,21	0,21	0 %
Zonarea	neproductiv	arabil	arabil	arabil	
Ajustare(euro)		-0,09	-0,09	-0,09	
Pret ajustat		0,21	0,12	0,12	-45%
Conditii externe	normale	normale	normale	normale	
Ajustare(euro)		0	0	0	
Pret ajustat final		0,21	0,12	0,12	0
Ajustare totala neta(euro)		-0,21	-0,15	-0,15	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-70%	-70%	-70%	
Ajustare totala bruta (euro)		-0,21	-0,15	-0,15	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		0,21	0,12	0,21	

Valoarea de piata a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe, propusa de evaluator, este data de comparabila 'A' = 0,21 euro/mp intrucat in acest caz, valoarea rezultata este identica cu comparabila "C".

Valoare teren = 0,21 euro/mp * 84700,00 mp * 4,9483 lei/euro = 88.015 lei.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamt

Nr.cerere	53960
Ziua	18
Luna	11
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA HORIA
Domiciliul Loc. Horia, Str Pietrei, Nr. 1, Jud. Neamt

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **53960** din data **18-11-2021**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI NEAMT cu numărul cadastral

1) **55797**, Jud. Neamt, UAT Horia, în suprafață măsurată de 84700 mp și suprafață din acte 84700 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 03-12-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MIRELA MARIA MIHUT

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

Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr. cerere	53960
Ziua	18
Luna	11
Anul	2021

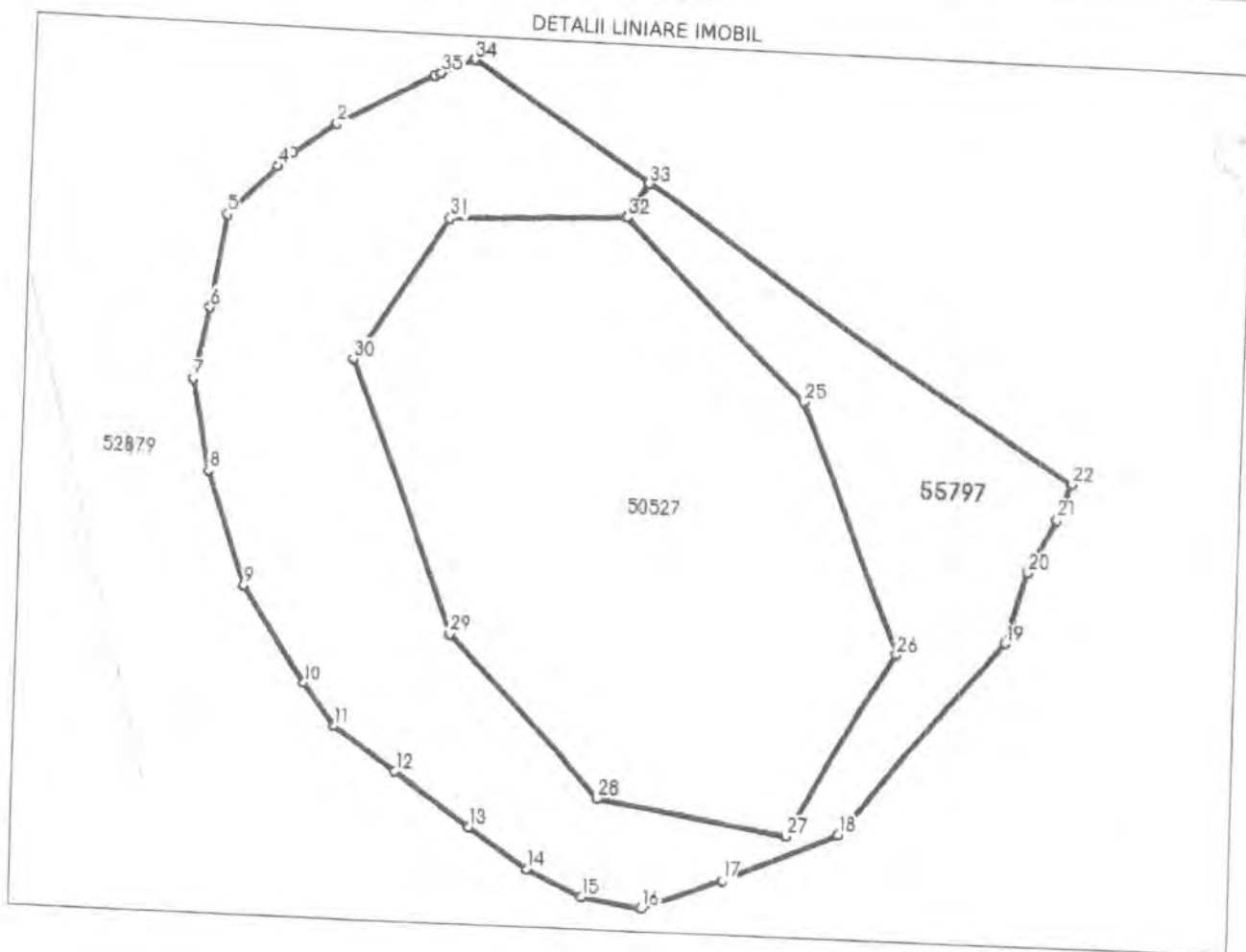
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55797 / UAT Horia

TEREN Extravilan
 Adresa: Jud. Neamț

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Comuna/Oraș/Municipiu: Horia
55797	84700	Observații / Referințe

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	71.414			
2	ape statatoare	NU	3.856			
3	ape statatoare	NU	9.430			
	TOTAL:		84.700			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	64.377	2	3	31.275
3	4	11.97	4	5	41.31
5	6	53.324	6	7	42.523
7	8	55.866	8	9	67.225
9	10	66.764	10	11	31.645
11	12	44.123	12	13	53.247
13	14	41.143	14	15	35.928
15	16	35.568	16	17	50.231
17	18	73.782	18	19	148.766
19	20	43.782	20	21	34.231
21	22	21.759	22	23	301.227
23	24	23.724	24	25	146.881
25	26	156.055	26	27	125.679
27	28	112.267	28	29	129.582
29	30	168.74	30	31	98.344
31	32	104.491	32	33	23.681
33	34	125.135	34	35	21.6
35	1	3.917			

*** 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.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 03-12-2021
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIRELA MARIA MIHUT



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55797 Horia

Nr. cerere 53960
Ziua 18
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109784950



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

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	55797	84.700	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
53960 / 18/11/2021		
Act Administrativ nr. HCL nr.27, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HORIA; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 9430, din 18/11/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 2202, din 21/10/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.9738, din 03/12/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA, CIF:2613737, domeniul privat	A1
B2	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea 17/2014	A1

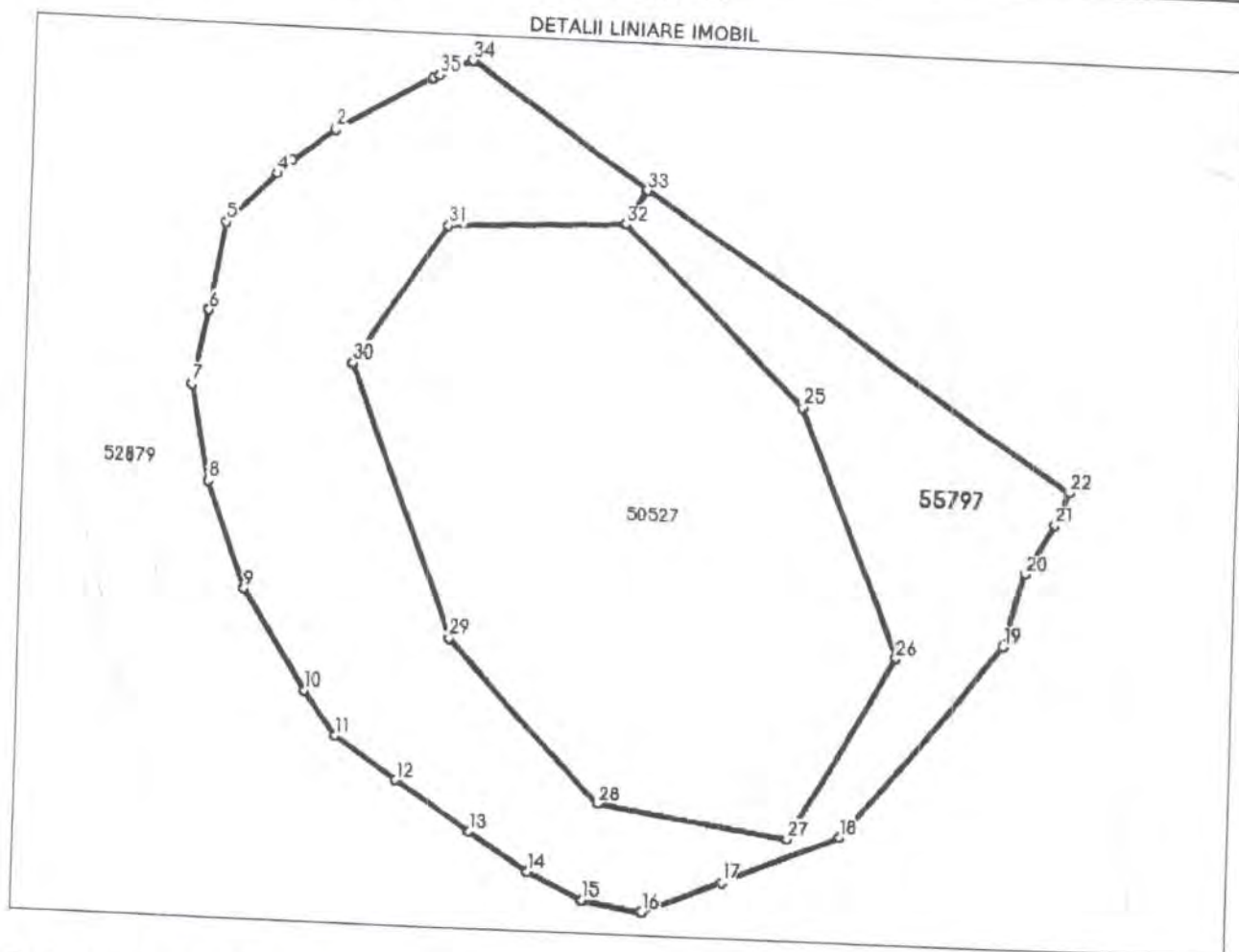
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55797	84.700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	71.414	-	-	-	
2	ape statatoare	NU	3.856	-	-	-	
3	ape statatoare	NU	9.430	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	64.377
3	4	11.97
5	6	53.324
7	8	55.866

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	31.275
4	5	41.31
6	7	42.523
8	9	67.225

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
9	10	66.764
11	12	44.123
13	14	41.143
15	16	35.568
17	18	73.782
19	20	43.782
21	22	21.759
23	24	23.724
25	26	156.055
27	28	112.267
29	30	168.74
31	32	104.491
33	34	125.135
35	1	3.917

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
10	11	31.645
12	13	53.247
14	15	35.928
16	17	50.231
18	19	148.766
20	21	34.231
22	23	301.227
24	25	146.881
26	27	125.679
28	29	129.582
30	31	98.344
32	33	23.681
34	35	21.6

** 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.

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 dezbaterile 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,

03-12-2021

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100109784950

Incheiere Nr. 53960 / 18-11-2021

**ANCPI**

ROMANIA

1997

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

Dosarul nr. 53960 / 18-11-2021

INCHEIERE Nr. 53960**Registrator: CONSTANTIN IVANESCU****Asistent: LAURA SOLCANU**Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA HORIA domiciliat in Loc. Horia, Str Pietrei, Nr. 1, Jud. Neamt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Adeverinta nr.9738/03-12-2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA;
- Act Administrativ nr.HCL nr.27/31-03-2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HORIA;
- Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscală nr. 2202/21-10-2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA;
- Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 9430/18-11-2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55797
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA HORIA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 55797 UAT Horia;
- Imobil aflat sub incinta art. 3 alin (1) din Legea 17/2014 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 55797 UAT Horia;

Prezenta se va comunica părților:

CHIRA DANIEL

COMUNA HORIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-12-2021

Registrator,

CONSTANTIN IVANESCU

Asistent Registrator,

LAURA SOLCANU

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



Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: NEAMT

UAT: Horia

Numar carte funciara:
55797

Cautare imobil

Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2015-2017

Termeni și condiții de utilizare

