

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL HORIA

HOTĂRÂRE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 159 mp , zona strada Romana, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53771-UAT Horia

Consiliul local al Comunei Horia, judetul Neamt;

Examinand referatul de aprobare intocmit de primarul Comunei Horia nr.11759 din 21.11.2023 precum si raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort inregistrat sub nr. 11760 din 21.11.2023, privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 139 mp, zona strada Campului, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53816-UAT Horia, in urma cererii domnului Agache Silviu, inregistrate sub nr. 7183 din 25.07.2023 prin care solicita cumpararea terenului ce apartine domeniului privat al Comunei 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 însușește Raportul de evaluare a terenului nr. 1/10 din 20.10.2023, intocmit de expert Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria Horia sub nr. 11711/17.11.2023.

Art. 2. (1) Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 159 mp, zona strada Romana, F.N., apartinand domeniului privat al comunei, in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53771-UAT Horia.

(2)Terenul in suprafata de 159 mp este arabil cu destinatie de curti-constructii, plan si nu are acces la un drum de acces.

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 5834 lei, respectiv 36,69 lei/mp.

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.primariahoriameamt.ro.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 159 mp , zona strada Romana, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53771-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 intravilan cu categoria de folosinta arabil, in suprafata de 159 mp , zona strada Romana, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53771-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 facandu-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, zona strada Romana, fn, se afla in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia si apartine domeniului privat al UAT Horia.

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

Elemente tehnice

Imobilul –teren în suprafața de 159 mp, este situat în intravilanul satului Horia, comuna Horia, zona strada Campului, fn, categoria de folosință arabil, evidențiat în cartea funciara a Comunei Horia cu nr. 53771, având numărul cadastral 53771/UAT Horia.

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

Instrainarea terenului propus spre vânzare se face prin licitație publică cu oferta în plic închis, în baza hotărârii de aprobare a vânzării de către Consiliul local al comunei în maximum 40 zile de la data emiterii Hotărârii Consiliului Local al Comunei Horia.

Potrivit art. 363 alin. (6)-(7) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, prețul minim de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în condițiile legii și valoarea de inventar a imobilului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Vânzarea se va perfectă cu plata integrală la data încheierii actului autentic de vânzare-cumpărare. Se stabilește în sarcina cumpărătorului suportarea cheltuielilor privind efectuarea întabularii terenului, a raportului de evaluare și a cheltuielilor pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare. Vânzarea imobilului se va face prin act autentic notarial.

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

Comp. Juridic,
Cons. Jr. - 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 intravilan cu categoria de
folosință arabil, în suprafață de 159 mp, zona strada Romana, F.N., aparținând
domeniului privat al Comunei Horia, județul Neamț, înscris în CF nr. 53771-UAT
Horia

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘA DE DATEA PROCEDURII

III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE – MODEL

II. FISA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VANZAREA IMOBILULUI in suprafata de 159 mp , zona strada Romana, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inscris in CF nr. 53771-UAT Horia

CUPRINS:

- A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL
 - B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE
 - C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
 - D. INSTRUCȚIUNI 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
-

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR

PROPRIETATEA PRIVATĂ COMUNEI HORIA în suprafața de 159 mp , zona strada Romana, F.N.,
apartinând domeniului privat al Comunei Horia, județul Neamț, înscris în CF nr. 53771-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 prezența 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 SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

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

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

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

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

- Documente de calificare la Licitatie publică deschisă, cu oferta în plic închis 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 Deparatament 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 alta decât administratorul ofertantului / ofertantul,

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

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

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

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

3.2.2. Dosarul cuprinzand documentele cu privire la 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 Deparatamanet 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 fiscala privind plata obligațiilor datorate bugetului statului - original, din care sa reiasa ca ofertantul nu are datorii;

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

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

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei

www.primariahoriameamt.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, ora la sediul Primăriei comunei Horia (str. Pietrei, nr. 1)

Sedința publică de licitație se va desfășura în data de ora 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 ofertat.

G. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

- > părțile contractante;
 - > obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
 - > modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
 - > data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate.
-

I. CAIET DE SARCINI

- privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu categoria de folosinta curti- constructii, in suprafata de 159 mp, zona strada Romana, F.N., apartinand domeniului privat al Comunei Horia, judetul Neamt, inregistrat in CF nr. 53771-UAT Horia

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării terenul, în suprafață de:
- 159 mp, situat în zona strada Romana, FN, localitatea Horia, judetul Neamt, inregistrat in CF nr. 53771 - 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 36,69 lei/ 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

1. 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 - cumpărare.

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 ofertat.

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, adjudecatarul 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: 500 lei
- garanția de participare la licitație: 10% din valoarea imobilului licitat conform Raportului de evaluare
- contravaloare documentație: 50 lei

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 în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată din Raportul de evaluate întocmit de expert evaluator ANEVAR, respectiv Fisa mijlocului fix – cuprinzând valoarea de inventar, respectiv 583 lei,**

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 cereri scrise care conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de: maxim 45 zile de la adjudecarea licitației, iar ofertantului castigator, după încheierea contractului.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

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,

Compartiment urbanism

Jr. Cretu Anca-Elena

Insp. sup. Crangu Monica Vasilica

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categoria: Terenuri					
a 78 TEREN HORIA STR. ROMANA ST.159 MP CF 53711 HCL 95/2016		Codul de clasificare: 9.2.1 Data dării în folosință: Decembrie 2017 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PRIVAT					
Gestiunea: DOMENIUL PRIVAT AL UATC Magazia: Terenuri - Privat							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
20234	22/12/17, AI, 5		1	1.544,00	0,00	1.544,00	0,00
20234	13/12/18, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	1.544,00	0,00
20234	31/12/19, R, 1	Reevaluare	1	4.290,00	0,00	5.834,00	0,00

Contabil
Contabil

.....

Director
Director

.....

DOMNULE PRIMAR,

SUBSEMNAȚUL AGACHE ȘIRVIU, DOMICILIAT ÎN COMUNA
HORIA, STR. ROMÂNĂ NR. 955, RÎN PREZENTA VĂ ROG
SĂ AȚELORĂȚI CUMPRAREA TERENULUI DE APROXIMATIV 400 MP.
DIN VERGINĂȚATEA LOCUINȚEI, TEREN CE APARTINE
PRIMĂRIEI HORIA.

VĂ MULȚUMESC!

25.07.2023

Ag. y.

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

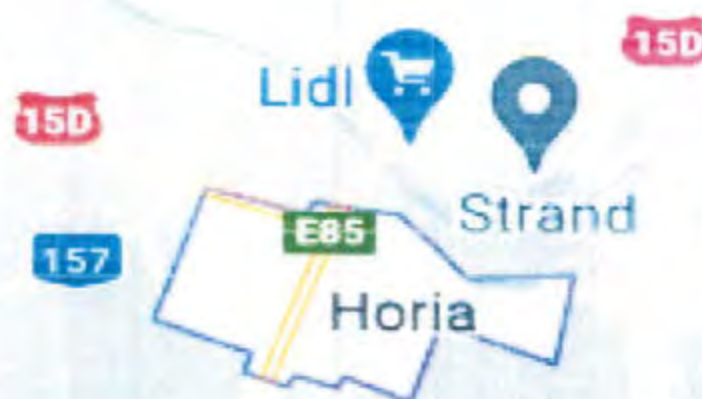
Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

11/11 11.11.2023

Nr.1/10 din 20.10.2023

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

TEREN ARABIL intravilan – 159 mp, Loc. Horia, com. Horia
CF 53771 (Strada Romană-in prelungire la str. Romana nr. 9)

PROPRIETAR: Comuna Horia-domeniul privat al comunei

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

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

-OCTOMBRIE 2023-

RUGINOSU
DOINITA
Legitimatie Nr. 15812
Valabil 2023
[Signature]

Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : intravilan Horia;

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN ”-159 mp teren arabil intravilan, liber de construcții .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 20.10.2023, indica valoarea de piata totala de :

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 159 mp, de 5219 lei
echivalentul a 1049,4 euro
(6,60 euro/mp)
(valoarea nu include TVA)

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

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2023, 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 2023, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru vanzare;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria arabil, avand o suprafata de 159,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9734 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	159 mp teren arabil, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia liber de constructii, neimprejmuit.
4. Scopul evaluării	Determinarea valorii de piata pentru vanzare
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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. – Standardele Internaționale de Evaluare 2023); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

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

1.3. Scopul evaluării

Determinare VALOARE DE PIATA .

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

1.4. Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de **159 mp**, situat in loc. Horia.

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

1.5. Tipul valorii

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este 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 de valoare reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Comuna Horia-HCL 95/23.11.2016.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 20.10.2023

Data raportului de evaluare este 20.10.2023.

Data inspecției proprietății a fost 07.10.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9734 lei.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta 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.

1.9. Inspecția proprietății

Proprietatea a fost inspectată în data de 7.10.2023, de către subsemnata, împreună cu un reprezentant al Primăriei. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.10. Concluziile inspecției

-zona în care se află amplasamentul este o zonă mediană, pe partea stângă a localității a sensului de mers Horia-Piatra Neamț, în prelungirea proprietății lui Negruț Mihaela din strada Romană nr. 9.

-zona dispune de toate utilitățile.

Accesul -nu are acces la drum.

1.11. Amplasarea investiției

Proprietatea a fost inspectată vizual de subsemnată. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi responsabil pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.12. 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.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate- www.maps.google.com, google earth, geoportal ancpi, programul TransDatRo4.01;
- 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, www.imopedia.ro, .). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

1.13. 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 identificate 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 însușit în totalitate și nu are nici o 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 ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a beneficiarului evaluarii.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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.

1.14. 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.

1.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2023, adoptate de ANEVAR, și nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR;

2.2. 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.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății 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 solicitat;
- 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.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

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

- Extras de Carte Funciară-NC 53771

3.2. Date despre localizare, localitate si vecinatati

➤ Cateva date generale despre comuna Horia, judetul Neamt :

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

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este mediu circulată iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces – nu are acces la drum. În imediata apropiere există magazine pentru aprovizionarea zilnică curentă. În zona (centrul localității) se afla institutii de învățământ mediu, Primarie, cabinet medical, farmacie. Ambientul este liniștit și civilizat.

3.4. Descrierea terenului

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator, 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 preevaluării, au rezultat următoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafața de **159,00 mp**. Este situat în intravilanul localității Horia, pe partea stângă a localității, din sensul de mers Horia_Piatra Neamț, liber de construcții. Categoria de folosință : arabil cu destinație de curți construcții. Este de forma regulată și foarte bine delimitat față de vecinătăți. Terenul este plan, și nu are acces la drum acces. Dimensiunile laturilor perimetrice sunt : sunt trecute pe plan.

3.5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

De asemenea s-a purtat o discuție de informare cu un reprezentant al Agenției imobiliare ACASA. În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

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

4.2. Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 70 %.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

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

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

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

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere medie pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in usoara crestere, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei.

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

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi: localizare cu locuinte unifamiliale, utilitati.

Factori negativi: conjunctura economica, fara acces.

Concluzie:

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

investitorilor si stagnarea investitiilor, si limitarea prezumtivilor cumpărători, din cauza faptului că nu are ieșire la stradă, iar cei care pot cumpăra terenul, fiind doar vecinii.

5. Evaluarea proprietatii. Abordarea in evaluare si rationamentul

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

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

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

VALOARE DE PIATA	
1049,4 Euro	5219 lei

Ruginosu Doinita
Evaluator autorizat EPI
Membru ANEVAR

Note:

Valorile sunt nete, fara TVA;

Curs BNR din data de 20.10.2023: 4,9734 lei/euro

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)



Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

8.2. Validitatea raportului de evaluare și a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligațiile de plată a pretului convenit conform contractului de prestări servicii încheiat între părți. Neplata la termenele stabilite și/sau neplata integrală a pretului atrage după sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind orice daună, prejudiciu, etc, pricinuită de invaliditatea raportului de evaluare datorită neachitării pretului.

Pentru confirmarea validității raportului de evaluare vă rugăm să contactați Evaluatorul.

8.3. Condiții limitative:

- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractual de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică); Toate planurile, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Procesul evaluării presupune o serie de calculi matematice dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori menționați în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare nu este o garanție a valorii obținabile prin vânzare deși evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cât mai corectă și probabilă a valorilor estimate.

Date, informații și ajustări pentru teren intravilan – 159,00 mp :

Comparabilele pentru teren au următoarele caracteristici generale :

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

Comparabila A-www.olx.ro-tel. 0752658724

Comparabila B-Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297

Comparabila C- Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297

Ofertele sunt din luna august-septembrie 2023

Elemente de	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
-------------	----------------------	---------------	---------------	---------------

COMPARATIE				
Identificare	Horia-	lv Horia	lv Horia	lv Horia
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	159	1300	550	380
Pret vanzare (euro)		10.400	7150	4560
Pret vanzare (euro/mp)		8,00	13,00	12,00

TIP COMPARABILA

Tip comparabila		Oferta	Oferta	vanzare
Ajustare unitara		-10%	-10%	0%
Ajustare totala		-0,8	-1,3	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

DREPTUL DE PROPRIETATE

Drept de proprietate transmis	deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

CONDITII DE FINANTARE

Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

CONDITII DE VANZARE

Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

CONDITII DE PIATA

Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

LOCALIZARE

Cu Acces din	Str. Romana	Str. Agriculturii-Horia	Intravilan Horia	intravilanHoria
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

CATEGORIE

Intravilan/extravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara				
Ajustare totala				
Pret de vanzare ajustat		0,00%	0,00%	0,00%
		0,00	0,00	0,00
		7,2	11,7	12,00

DESTINATIE

Cc. A. P.	Conform certif. Urbanism	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
Ajustare unitara				
Ajustare totala		0,00%	0,00%	0,00%
Pret de vanzare ajustat		0,00	0,00	0,00
		7,2	11,7	12,00

CMBU

Rezidential, comercial, mixt, industrial	Conform certif.urb.	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare totala		-0,72	-1,17	-1,2
Pret de vanzare ajustat		6,48	10,53	10,8

Doc. urbanistica	nu	nu	nu	nu
------------------	----	----	----	----

Certificat urbanism	nu	nu	nu	nu
PUZ/PUD	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		6,48	10,53	10,8

UTILITATI

Curent	Da	da	da	da
Apa curenta	Nu	nu	da	da
Canalizare	Nu	nu	da	da
Gaze	da	da	da	da
Altele(tf, cablu tv)	Da	da	da	da
Ajustare unitara		-7%	-15%	-15%
Ajustare totala		0,47	-1,58	-1,62
Pret de vanzare ajustat		6,00	8,95	9,18

CARACTERISTICI FIZICE

Topografie	dreapta	dreapta	dreapta	dreapta
forma	regulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Suprafata teren	159	1300	550	380
Ajustare unitara		+10,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,60	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		6,60	8,95	9,18

Ajustare totala neta		1,40	4,05	2,82
Pret ajustat (euro/mp)		6,60	8,95	9,18

Suprafata	159
Opinie/mp	6,60 euro
Valoare estimata EURO	1049,4
Valoare LEI	5219
Curs valutar	4,9734
Data evaluarii	20.10.2023

Ținând seama de cele prezentate în ceea ce privește proprietatea supusă evaluării, subsemnata, recomand ca valoare de piață:

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 159 mp de 5219 lei echivalentul a 1049,4 euro.

☐ Valoarea estimată au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

☐ Valoarea estimată nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;

☐ Valoarea estimată sunt prezentate sub forma unor predicții;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

☐ Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;

☐ Valoarea estimată sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;

☐ Valoarea estimată nu conțin TVA ;

☐ Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

Notă: acest raport de evaluare a fost întocmit în 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

Notă: Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna octombrie 2023 (curs referință al BNR: 4,9734 lei/euro).

Data: 20.10.2023

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița

CARTE FUNCİARĂ NR. 53771
COPIE

Carte Funciară Nr. 53771 Horia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Str Romană, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53771	159	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6258 / 23/02/2017		
Act Administrativ nr. hotărâre Nr. 95, din 23/11/2016 emis de Consiliul Local Al Comunei Horia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1	A1
1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, - domeniu privat -		

C. Partea III. SARCINI

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

Neutilizabil în Circuitul
Civil